

Onderbouwing voorkurslocatie vanuit ruimtelijk/economisch perspectief

Gemeente Tilburg

maart 2009
concept

Onderbouwing voorkeurslocatie vanuit ruimtelijk/economisch perspectief

dossier : C1880.01.001
registratienummer : RO-SE20090109
versie : 2

Gemeente Tilburg

maart 2009
concept

INHOUD

BLAD

1	AANLEIDING & AANPAK	1
2	UITKOMSTEN PER THEMA/CRITERIUM	1
2.1	Economie	1
2.1.1	Bestedingseffect	1
2.1.2	Werkgelegenheidsfunctie	2
2.1.3	Combinatiebezoek met andere functies in de omgeving	2
2.1.4	Bijdrage aan het gebiedsimage	3
2.1.5	Combinatiebezoek met de binnenstad	3
2.2	Ruimtelijke inpasbaarheid en kwaliteit locatie	1
2.2.1	Recreatie en leisure mogelijkheden	1
2.2.2	Bouwtijp maken	1
2.2.3	Zichtbaarheid locatie (vindbaarheid door de consument)	1
2.2.4	Uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit locatie	2
2.3	Conclusie	2
3	COLOFON	3

AANLEIDING & AANPAK

In oktober 2008 heeft de raad van de gemeente Tilburg het college opdracht gegeven om een structuurvisie detailhandel en economische structuur op te stellen om de mall Tilburg beleidsmatig in te bedden. Aan deze structuurvisie is een plan-MER voor de mall gekoppeld. In deze plan-MER worden vier locaties voor wat betreft milieu-aspecten ten opzichte van elkaar afgewogen. Voor de structuurvisie detailhandel wordt daarnaast een locatie-afweging gemaakt op basis van ruimtelijk/economische aspecten. Vanuit meerdere invalshoeken kan de gemeente Tilburg dan een verantwoorde keuze maken voor de locatie van de mall.

Deze notitie bevat de ruimtelijk/economische afweging. Daarbij heeft DHV een multi-criteria analyse (MCA) uitgevoerd. De volgende systematiek is hiervoor gehanteerd. DHV heeft een lijst met ruimtelijk/economische criteria opgesteld en heeft deze geoperationaliseerd (indicatoren). Daarna is deze lijst met criteria besproken in de projectgroep 'structuurvisie en planMER'. Per thema (economie en ruimte) en per criterium zijn op basis van beleidsuitgangspunten vervolgens wegingsfactoren bepaald.

Daarna heeft DHV de vier locaties beoordeeld op de verschillende criteria op een vijfpuntsschaal (+++, ++, +, 0, -, --).

Als laatste stap kon de daadwerkelijke analyse worden uitgevoerd. Met behulp van de scores van de locaties op de criteria en de verschillende wegingsfactoren voor de criteria/thema's is de uitkomst voor de locatie vanuit ruimtelijk/economisch perspectief bepaald. Dit kan zijn: positief (+), neutraal (0) of negatief.

Thema's en criteria

Criteria	Indicator
Thema: economie	
Bestedingseffect	Relatief effect op bestedingen bij concurrerende winkelgebieden in het recreatieve en doelgerichte segment.
Werkgelegenheidsfunctie	De mate waarin de werkloosheid onder de Tilburgse bevolking wordt teruggedrongen.
Combinatiebezoek met andere functies	Nabijheid van andere publieksfuncties
Bijdrage aan gebiedsimago	Aansluiting op doelgroep en aard van omliggende ruimtelijke functies.
Combinatiebezoek met de binnenstad	Afstand in kilometers en reistijd van Mall locatie tot de binnenstad.
Thema: ruimte	
Recreatie en leisure mogelijkheden	Beschikbare ruimte in directe omgeving in hectare en de aansluiting bij de bestaande groenstructuur en recreatie (zoals recreatieplas etc).
Bouwrijp maken	Mogelijke financiële belemmeringen als gevolg van bodemvervuiling, archeologische vondsten, etc.
Zichtbaarheid locatie	De mate van vindbaarheid door de consument.
Uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit locatie	De mate van verdeelheid van grondeigendom, mogelijkheden voor

uitbreiding detailhandel na realisatie en mogelijkheden voor invulling van het concept met andere functies (leisure, gezondheidsvoorzieningen etc.) indien het retailconcept niet haalbaar is.
--

Wegingmethode

De weging bestaat uit de volgende stappen:

1. Elk criterium heeft zijn eigen wegingfactor op basis van beleidsuitgangspunten. Deze bepaalt de zwaarte van de meetling van het criterium per thema. Bijvoorbeeld bij het thema economie heeft het criterium 'bestedingseffect' voor wat betreft de locatie-afweging een zwaarder gewicht gekregen dan het criterium 'combinatiebezoek met de binnenstad'.
2. De verschillende criteria bepalen uiteindelijk de totale score per thema. De thema's ruimte en economie hebben ook weer een wegingfactor naar gelang de belangrijkheid van het thema voor wat betreft de afweging van de locatie.
3. Als laatste bepalen de beide thema's bij elkaar de score van een locatie.

Weging van criteria

Weging economie vs ruimte

Binnen het gemeentelijk beleid vormt de economische ontwikkeling een zeer belangrijke doelstelling. Dit vormt voor Tilburg dan ook een goed argument om medewerking te verlenen aan realisering van een mall. Een mall zal leiden tot zowel positieve als negatieve effecten in de stad, maar verwacht wordt dat per

saldo een economische impuls wordt gegenereerd. Om die reden weegt het thema economie bij de locatiekeuze zwaarder dan het thema ruimte.

Weging criteria binnen thema Economie

Binnen het criterium economie speelt bij de locatieafweging het saldo van positieve en negatieve effecten een belangrijke rol. Het doel van de gemeente om mee te werken aan de realisering van de mall is dat de stad per saldo een extra impuls krijgt op gebied van economie. In de multicriteria analyse bestaat het negatief effect uit de bestedingseffecten op de bestaande winkelstructuur. De positieve effecten bestaan uit de werkgelegenheidsfunctie, combinatiebezoek met andere functies in Tilburg en regio en met de binnenstad en de bijdrage aan het imago van de locaties. Om het saldo te kunnen bepalen tellen het totaal van de negatieve effecten en het totaal van de positieve effecten ieder voor 50% mee in de weging voor de locatiekeuze.

Weging criteria binnen thema Ruimte

Binnen het thema Ruimte zijn vier criteria benoemd, waarvan aan twee criteria het meeste belang wordt toegekend. Vanuit het haalbaarheidsaspect van een mall wordt veel belang gehecht aan de criteria 'uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit' en 'zichtbaarheid van de locatie'. Beide criteria zijn namelijk van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie zelf en daarmee van belang voor het succes van de mall. Daarbij worden aan de uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit een iets groter belang toegekend dan aan de zichtbaarheid. De overige 2 effecten hebben vooral betrekking op de mogelijkheden om het beoogde concept van de mall op de locaties te realiseren.

In onderstaand schema staan de thema's en criteria beschreven met de bijbehorende wegingsfactoren.

Thema	Wegingsfactor	criteria	Wegingsfactor	subcriteria	Kwalitatief of kwantitatief
Economie	67%	Bestedingseffect (EER)	50%		Kwantitatief
		Werkgelegenheidsfunctie van de Mall voor de omliggende wijken van Tilburg	12,50%		Kwantitatief (evt)
		Combinatiebezoek (dagtrip) met andere bestaande functies in de directe omgeving	12,50%		Kwantitatief
		Bijdrage gebiedsimago waarbij de Mall een impuls geeft aan de omgeving en de bestaande functie van het gebied waar de Mall zich vestigt.	12,50%		Kwantitatief
Ruimtelijke	33%	Combinatiebezoek binnenstad op basis van afstand en bereikbaarheid.	12,50%		Kwantitatief
		Recreatie en leisure mogelijkheden	15%	Ruimte (oppervlakte)	Kwantitatief
		Bouwnip maken	15%	Omgevingsaspecten bodemgeschiktheid archeologie	Kwantitatief
		Zichtbaarheid locatie (vindbaarheid door de consument)	30%		Kwantitatief
		Uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit locatie (nuv leisure)	40%	Eigendomsverhoudingen	Kwantitatief
				Mogelijkheden detailhandel Multifunctionele mogelijkheden	Kwantitatief

2

UITKOMSTEN PER THEMACRITERIUM

2.1 Economie

2.1.1 Bestedingseffect

Als gevolg van de komst van een mall in Tilburg en daarmee de vestiging van nieuwe winkels neemt de potentiële omzet van bestaande detailhandelsondernemingen in Tilburg en omgeving af. Het bestedingseffect wordt hier beoordeeld op 3 niveaus: het effect op de winkelgebieden in de gemeente Tilburg, het effect op de gemeenten in de regio Midden-Brabant en het effect op de centra van de overige B4 steden. De beoordeling op deze niveaus wordt in één waardering samengevat, waarbij geen nadere weging plaatsvindt tussen de 3 niveaus.

Bij de beoordeling is tevens het huidige functioneren van de winkelgebieden (het risicoprofiel) betrokken, conform ook de berekeningen in de Economische Effectrapportage. De resultaten zijn uiteindelijk getotaliseerd per geografisch niveau:

Locatie	Niveau effect		
	Tilburg	Regio	B4
Stadsentree Noord	-10,70%	-3,90%	-0,40%
Wijkervoort	-9,80%	-2,20%	-1,70%
Bakertand	-11,10%	-1,60%	-0,70%
Zuidkamer	-9,00%	-2,50%	-0,20%

Deze resultaten zijn omgezet naar een totaalbeoordeling. Hierbij zijn de effecten voor Tilburg even zwaar gewogen als de effecten voor de regio en de B4

gezamenlijk. Deze werkwijze leidt tot de volgende conclusies met betrekking tot de 4 potentiële locaties:

Locatie	niveau van effecten		
	Tilburg	regio en B4	Totaal
Stadsentree Noord	--	--	--
Wijkervoort	-	--	--
Bakertand	--	-	--
Zuidkamer	-	-	-

Het bestedingseffect op de winkelgebieden van Tilburg is het meest negatief voor de locaties Stadsentree Noord en Bakertand. Dit heeft te maken met het feit dat dit – ten opzichte van het centrum en de zwakke wijkcentra – de best bereikbare locaties voor de inwoners van Tilburg zijn.

De locatie Zuidkamer heeft relatief het minste effect op de omliggende regio. Dit hangt samen met het feit dat het zwaartepunt van het regionale winkelvooraad en de bereikbaarheid van de locatie Zuidkamer. De locatie Wijkervoort scoort negatief voor de B4 vanwege de nabijheid van Breda en het effect dat de Mall hierdoor heeft op het bestedingspotentieel voor het centrum van deze stad.

Overall scoren alle locaties negatief: ze zorgen allen voor een daling van het bestedingspotentieel voor de omliggende winkelgebieden, wat impliciet is aan het ontwikkelen van een grootschalige mall. De locatie Zuidkamer heeft zowel voor Tilburg als voor de regio uiteindelijk het minste effect, en scoort daarom een “-”, de overige locaties een “--”.

2.1.2 Werkgelegenheidsfunctie

De werkgelegenheidsfunctie is de betekenis die een mall heeft voor werkzoekenden in de wijken van Tilburg: in welke mate draagt een mall bij aan het tegengaan van werkloosheid en biedt het mensen de kans om uit een uitkeringssituatie te ontkomen of een meer aantrekkelijke werkomgeving te vinden.

Uit modelberekening in de Economische Effectrapportage blijkt dat een mall Tilburg zorgt voor een directe werkgelegenheidsgroei van circa 2.700 tot 3.150 banen in de detailhandel, en daarnaast voor gemiddeld 750 banen bij toeleverende sectoren¹. Het totaal aantal banen dat wordt gecreëerd als gevolg van een mall is daarmee circa de helft van het structurele aantal werklozen binnen de beroepsbevolking van Tilburg. Zowel de werkgelegenheid van de Mall als de huidige werkloosheid in Tilburg en omgeving kenmerkt zich door een oververtegenwoordiging van lager en middelbaar beroepsniveau. Ook kwalitatief sluit een mall daarmee goed aan op de behoefte. De beoordeling van het criterium werkgelegenheid valt hiermee ook overwegend zeer positief uit:

Locatie	Werkgelegenheidsfunctie
Stadsentree Noord	++
Wijkvoort	+
Bakertand	++
Zuidkamer	++

¹ In de hier gepresenteerde cijfers is een eventuele werkgelegenheidsafname in overige winkelgebieden meegenomen.

Alleen voor de locatie Wijkvoort is gekozen voor een "+" beoordeling. Dit als gevolg van het feit dat de locatie voor relatief meer inwoners van Tilburg relatief "afgelegen" is. Aangezien lager opgeleiden over het algemeen minder woon-werk afstand kunnen overbruggen, is dit in de waardering meegenomen. De overige locaties scoren alle "+++".

2.1.3 Combinatiebezoek met andere functies in de omgeving

Een mall trekt veel bezoekers naar Tilburg en de regio. Deze nieuwe stroom bezoekers levert in potentie ook een impuls voor andere publiekfuncties in de directe omgeving. Daarbij gaat het zowel om de zeer voorzieningen zoals de nabijgelegen Efteling, de Beekse Bergen en de woonboulevard Waalwijk, als om minder grootschalige voorzieningen als Leypark of Stappegoor. Deze attracties profiteren niet alleen direct van combinatiebezoekers, maar tevens indirect door het versterkte imago van Tilburg als leasurestad.

Bij de beoordeling van de bijdrage die een mall in Tilburg levert voor andere functies is rekening gehouden met de omvang van de bezoekersstromen die eventueel combinatiebezoek brengen als met de afstand en routing. Dit resulteert in de volgende waardering:

Locatie	Functies	combinatiebezoek
Stadsentree Noord	Efteling, golfbaan Kaatsheuvel, Waalwijk Meubelboulevard	+
Wijkvoort	Lan-goed Groene Kamer, Golfbaan rijen, Casino (klein zwitserland), horeca centrum	+
Bakertand	Beeksebergen, Stappegoor, Leypark, Voltage indoor entertainment, horeca	++
Zuidkamer	Efteling, golfbaan Kaatsheuvel, Waalwijk Meubelboulevard	+

De locatie Bakertand komt het meest positief uit de analyse. Dat hangt vooral samen met de directe nabijheid van veel leisuifuncties direct aansluitend aan de locatie.

2.1.4 Bijdrage aan het gebiedsimago

Dit betreft de mate waarin een mall een impuls geeft aan de omgeving en de bestaande functies in het gebied waar de mall zich vestigt. Daarbij gaat het vooral om de mate waarin de functies ook qua doelg oep en inhoud aansluiten op een mall. Hieruit resulteert de volgende waardering:

Locatie	Gebiedsimago
Stadsentree Noord	0
Wijkervoort	0
Bakertand	+
Zuidkamer	0

Voor de locatie Bakertand geldt, dat de leisuifuncties rondom de vestigingslocatie profle en van het imago dat de Mall meebrengt voor de directe omgeving. Het gaat dan om jong/modern, commercieel, trendbewust en sportief. Weliswaar is een mall op deze locatie eveneens dicht bij een woongebied gevestigd, waar zelfs een licht negatief uitstralingseffect van uit zou kunnen gaan ('druke'), maar de zeer positieve uitstraling op de recreatieve functies in de omgeving compenseert dit ruimschoots.

De overige locaties hebben waardevolle functies in de directe omgeving liggen (bedrijventerrein, infra, landelijk gebied), maar deze profiteren in hun eigen functionaliteit niet van de mall: er gaat geen specifieke toegevoegde waarde van uit. Voor de locatie Zuidkamer zou dit in de toekomst kunnen veranderen (als

andere perifere detailnandelfuncties zich hier vestigen), maar in deze beoordeling is uitgegaan van de huidige situatie.

2.1.5 Combinatiebezoek met de binnenstad

De mate waarin combinatiebezoek vanuit de mall met het binnenstedelijk winkelgebied zal plaatsvinden wordt afgeleid uit de afstand van de potentiële locaties tot het stadscentrum en de bereikbaarheid (uitgedrukt in gemiddelde reistijd). Beide indicatoren zijn van belang, aangezien het er niet alleen om gaat dat de feitelijke reistijd beperkt is, maar tevens dat er een gevoel van nabijheid is. Hieruit resulteert de volgende waardering:

Locatie	beoordeling
Stadsentree Noord	0
Wijkervoort	-
Bakertand	+
Zuidkamer	-

Bij de beoordeling is tevens uitgegaan van onderzoek in referentiesituaties (Rotterdam Alexander / Centrum en Breda woonboulevard en centrum). Hieruit blijkt, dat combinatiebezoek bij meer dan een kwartier onderlinge reistijd zeer gering wordt. Voor de locatie Bakertand geldt, dat deze op korte afstand ligt, welke ook in een acceptabele reistijd wordt overbrugd. De locatie Stadsentree Noord ligt weliswaar ook relatief dicht bij het centrum, maar de gemiddelde reistijd van 14 minuten is redelijk hoog, waardoor de score "0" is gegeven. Voor de locaties Wijkervoort en Zuidkamer geldt, dat combinatiebezoek in grote stromen niet waarschijnlijk is. De score valt voor deze locaties hierom negatief uit.

2.2 Ruimtelijke inpasbaarheid en kwaliteit locatie

Bij het criterium "Ruimtelijke inpasbaarheid en kwaliteit locatie" kijken we naar de ruimtelijke mogelijkheden die de verschillende locaties bieden (op basis van de huidige situatie).

Mob locatie

Wijkvoort

Bakertand

Zuidkamer



2.2.1 Recreatie en leisure mogelijkheden

Als gevolg van de komst van een mall in Tilburg met een invulling van retail, horeca en overige leisure voorzieningen, ontstaat een forse impuls in het toeristisch-recreatief potentieel van de stad en de regio. Indien aansluiting wordt gezocht bij de leisure-boulevard (Efteling, Loonse- en Drunense Duinen, Centrum Tilburg en Beekse Bergen), ontstaat een nog sterker toeristisch-recreatief imago van de Tilburgse regio. Aansluiting in fysieke zin, ofwel een locatie op de "leisure-as" Efteling, Centrum Tilburg en Beekse Bergen, is niet per definitie noodzakelijk, maar kan wel combinatiebezoek in de hand werken. Aansluiting vanuit marketing oogpunt in de vorm van het aanbieden van combi tickets of reclame mogelijkheden zal ook kunnen leiden tot een versterking van het toeristisch-recreatief imago. In dit kader is het van belang om te kijken naar de huidige mogelijkheden voor leisure- en recreatiefuncties in en rondom de mall. Het gaat hier niet alleen om de ruimte die aanwezig is maar ook of de omgevingsaspecten mogelijkheden bieden om leisure- en recreatiefuncties te huisvesten.

Dit resulteert in de volgende waardering:

Locatie	Recreatie en leisure mogelijkheden
Stadsentree Noord	0
Wijkvoort	+
Bakertand	0
Zuidkamer	-

De locatie Wijkvoort biedt de meeste ruimtelijke mogelijkheden voor het inpassen van recreatie en leisure activiteiten als aanvulling op de winkel functie van een mall in Tilburg. Bij locatie Bakertand, Zuidkamer en de Stadsentree Noord zijn de mogelijkheden een stuk geringer.

Daarnaast is gekeken naar de omgeving in hoeverre deze zich leent voor recreatieve en leisure functies. Hierbij scoren de Stadsentree Noord, Wijkvoort en Bakertand het beste.

2.2.2 Bouwrijp maken

Op basis van het verkennende onderzoek lijken er geen knelpunten ten aanzien van bodemverontreinigingen te zijn. Voor de locatie Stadsentree Noord en meer precies het voormalige MOB-complex van Defensie, is een uitvoerig onderzoek uitgevoerd en blijken diverse verontreinigingen voor te komen op het terrein, als gevolg van het voormalig gebruik als mobilisatie-complex. In de overeenkomst tussen DLG en de Provincie inzake de overdracht van het terrein, is opgenomen dat het terrein gesaneerd wordt. De locatie Wijkvoort ligt naast een waterwingebied, waarvan mag worden aangenomen dat het 'schoon' is. Voor beide overige locaties bestaan reeds bestemmingsplannen in voorbereiding, op

basis waarvan men kan concluderen dat ook daar geen onoverkomelijke knelpunten bestaan.

In het plangebied Bakertand bevinden zich twee cultuurhistorisch waardevolle panden. Een groot deel van het plangebied heeft, afhankelijk van de bodemkundige en geomorfologische gesteldheid, een middelhoge tot hoge verwachting. In Zuidkamer bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische objecten. In het plangebied bevinden zich, voor zover bekend, geen ter eieren van bijzondere archeologische trekans of waarde. In Wijkvoort bevinden zich geen bijzondere objecten. Het plangebied heeft een lage tot middelhoge verwachting. In het plangebied bevinden zich echter verschillende 'eilanden'. Op de 'eilanden' waarop de nederzettingen en akkergronden hebben gelegen geldt een hoge verwachting. In Stadsentree Noord bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische objecten. Het plangebied heeft grotendeels een middelhoge tot hoge verwachting.

Dit resulteert in de volgende waardering:

Locatie	Bouwrijp maken
Stadsentree Noord	0
Wijkvoort	0
Bakertand	-
Zuidkamer	0

2.2.3 Zichtbaarheid locatie (vindbaarheid door de consument)

Als we kijken naar de zichtbaarheid van de locaties en daarin tevens de vindbaarheid door de consument mee te wegen, ontstaat de volgende beoordeling. Dit resulteert in de volgende waardering:

Locatie	Uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit omgeving	
Stadsentree Noord	0	
Wijkevoort	+	
Bakertand	-	
Zuidkamer	+	

De locaties Wijkevoort en Zuidkamer scoren positief, omdat bij beide locaties de gemeente Tilburg het overgrote deel van de gronden in eigendom heeft. De locatie Stadsentree Noord kent op dit moment 8 eigenaren, terwijl het grondeigendom op de locatie Bakertand is verdeeld over 48 eigenaren.

2.3 Conclusie

In onderstaande tabel staan de totaal scores na weging voor de verschillende locaties weergegeven.

Locatie	ruimte en economie (MCA)	milieu (PlanMer)
Zuidkamer	+	0
Stadsentree Noord	0	0/-
Bakertand	0	-
Wijkevoort	-	0

Locatie	Zichtbaarheid locatie
Stadsentree Noord	+
Wijkevoort	+
Bakertand	0
Zuidkamer	-

Locaties die op dit criterium het beste uit de bus komen zijn Stadsentree Noord en Wijkevoort. Beide locaties zijn goed zichtbaar vanaf de snelweg. Wijkevoort vanaf de A58 en de Stadsentree Noord vanaf de A261. Daarnaast is de vindbaarheid van beide locaties ook goed, omdat ze zijn gelegen aan een afslag van de snelweg. Bakertand is enerzijds zeer goed zichtbaar vanaf de A58, maar scoort slecht op de vindbaarheid door het ontbreken van een directe ligging aan een snelwegafslag. Locatie Zuidkamer is niet direct zichtbaar vanaf een snelweg. De vindbaarheid is redelijk ondanks het ontbreken van een nabijgelegen snelwegafslag. Overall scoort deze locatie op dit thema slechter (en daardoor negatief) dan de overige locaties.

2.2.4 Uitbreidingsmogelijkheden en flexibiliteit locatie

De mogelijkheden tot eventuele uitbreiding van een mall in Tilburg zijn mede afhankelijk van de eigendomsverhoudingen van de gronden. Bij het scoren van dit criterium veronderstellen we dat een grote mate van verdeeldheid van grondeigendom zorgt voor een lage flexibiliteit van de locatie. Dit resulteert in de volgende waardering:

3 COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Tilburg
Project	: Onderbouwing voortkeurslocatie vanuit ruimtelijk/economisch perspectief
Dossier	: C1880.01.001
Omvang rapport	: 3 pagina's
Auteur	: Tessa Bruigom
Bijdrage	: Michiel Pellenbaag, Marcel Embregts en Jos de Lange
Interne controle	: Naam en paraaf
Projectleider	: Tessa Bruigom
Projectmanager	: Marco Farla
Datum	: 18 maart 2009
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.
Ruimte en Mobiliteit
Laan 1914 nr. 35
3818 EX Amersfoort
Postbus 1132
3800 BC Amersfoort
T (033) 468 20 00
F (033) 468 28 01
E info@dhv.nl
www.dhv.nl