

COMMISSIEVOORSTEL Opiniërend

BIJ ZAAKNUMMER: 2021095647

Voorstel voor de vergadering van de Commissie Ruimte op 8 februari 2022

Agendanummer:	04
Onderwerp:	Herontwikkeling vrijkomende schoollocaties St. Lambertus, St. Bonifatius en Het Lover
Opsteller:	P.W.A. van den Oetelaar, Team Ruimte
Portefeuillehouder:	H.A.M. van Moorsel
Datum:	
Voorstel:	Wensen en bedenkingen meegeven aan college van burgemeester en wethouders over de te hanteren kaders bij de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties St. Lambertus, St. Bonifatius en Het Lover.
Presentatie:	Nee
Bijlage(n)/ter inzage	

Samenvatting

In 2022 en 2023 komen naar verwachting een drietal schoollocaties vrij. Het gaat om de schoollocaties van de (voormalig) basisscholen St. Lambertus, St. Bonifatius en Het Lover. Conform de uitgangspunten van het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten 2018-2028 zullen de vrijkomende schoollocaties herontwikkeld worden en wordt de opbrengst gebruikt om de sloopkosten en boekwaarden van deze schoolgebouwen af te waarderen. De herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties biedt kansen om (deels) invulling te geven aan een aantal belangrijke opgaven uit de Versnellingsagenda woningbouw en het Beleidsplan Sociaal Domein 2022-2027. Denk hierbij aan het realiseren van meer woningen voor starters, senioren, eenpersoons huishoudens en zelfbouwers en het uitbreiden van het aanbod zorgwoningen om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden. Als college hebben we de belangrijkste kaders geformuleerd die toegepast zouden moeten worden bij de herontwikkeling van deze vrijkomende schoollocaties. Deze leggen we middels dit voorstel voor wensen en bedenkingen aan u voor.

Inleiding

Naar aanleiding van de vaststelling van het Strategisch Huisvestingsplan primair onderwijs gemeente Asten 2018-2028 (hierna: SHP) in 2018 zijn Stichting Prodas en de gemeente Asten momenteel bezig met de voorbereidingen om in 2022 en 2023 een tweetal nieuwe schoolgebouwen te realiseren. Zodra deze nieuwe schoolgebouwen in gebruik genomen zijn, komen een drietal bestaande schoolgebouwen leeg te staan. Het gaat om de schoolgebouwen van de basisscholen St. Lambertus, St. Bonifatius en Het Lover. Nadat het gebruik van deze schoolgebouwen door Stichting Prodas is beëindigd krijgt de gemeente op grond van de Wet primair onderwijs (Wpo) het eigendom van het schoolgebouw en de ondergrond. Deze locaties zullen worden herontwikkeld, waarbij de opbrengst van de verkoop van de gronden minimaal de eenmalige kosten voor het afwaarderen van de boekwaarde van de bestaande scholen en de sloopkosten zal moeten dekken.

In dit voorstel gaan we nader in op de te hanteren kaders bij de herontwikkeling van de drie vrijkomende schoollocaties. Als college hebben wij nagedacht over de te hanteren kaders, waarbij we nadrukkelijk de actuele opgaven zoals verwoord in de Versnellingsagenda woningbouw en het Beleidsplan Sociaal Domein 2022-2027 hebben meegewogen. We lichten de te hanteren kaders bij de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties nader toe in dit voorstel en leggen deze voor wensen en bedenkingen aan u voor.

Wat willen we bereiken

We streven naar een passende herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties St. Lambertus, St. Bonifatius en Het Lover binnen de gestelde financiële, ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders. De te hanteren kaders leggen we nu vast, zodat de verdere planuitwerking op basis hiervan opgestart kan worden.

Wat gaan we daarvoor doen

Randvoorwaarden vanuit beleid

Alvorens we per schoollocatie de te hanteren kaders beschrijven, gaan we hieronder eerst kort in op een aantal relevante randvoorwaarden vanuit beleid. Zo zijn in de Versnellingsagenda woningbouw beleidskaders geformuleerd ten aanzien van doelgroepen waarvoor gebouw moet worden en ten aanzien van het aandeel sociale huur in onze nieuwe woningbouwplannen. In het Beleidsplan Sociaal Domein 2022-2027 wordt de vergrijzing van de inwoners van de gemeente Asten benoemd. Deze vergrijzing heeft ook gevolgen voor de behoefte aan levensloopbestendige woningen en zorgwoningen. Bij de vaststelling van het SHP zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de te realiseren opbrengst bij de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties. Op voornoemde onderwerpen gaan we hieronder wat dieper in.

Versnellingsagenda woningbouw

Op 9 maart 2021 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de Versnellingsagenda woningbouw. In deze Versnellingsagenda woningbouw zijn een aantal beleidskaders geformuleerd die ook relevant zijn voor de herontwikkeling van de schoollocaties. Het gaat hierbij om de volgende beleidskaders:

- met name inzetten op de doelgroepen starters, eenpersoonshuishoudens, senioren en zelfbouwers;
- minimaal 25% sociale huur;
- de woningbouwmonitor als sturingsinstrument.

We kunnen niet alle doelgroepen bedienen op elke schoollocatie. We streven er echter wel naar om voor alle in de Versnellingsagenda woningbouw genoemde urgente doelgroepen woningen te realiseren op minimaal één van de schoollocaties. In de paragraaf 'Te hanteren kaders per schoollocatie' geven we aan voor welke doelgroep(en) we op de verschillende locaties woningen willen realiseren.

Conform de uitgangspunten van de Versnellingsagenda woningbouw zal minimaal 25% van de te realiseren woningen op de vrijkomende schoollocaties een sociale huurwoning zijn. Bij het toetsen aan deze norm kijken we integraal naar de drie schoollocaties. We toetsen dus niet per individuele locatie.

Beleidsplan Sociaal Domein 2022-2027

In het Beleidsplan Sociaal Domein gemeente Asten 2022-2027 wordt aangegeven dat de samenstelling van onze samenleving verandert. In Asten is sprake van een hoge grijze druk. De grijze druk is het aantal inwoners van 65 jaar en ouder afgezet tegen het aantal inwoners van 20 tot 65 jaar. Deze is in Asten fors hoger dan het landelijk gemiddelde. We hebben te maken met een dubbele vergrijzing; het aantal ouderen groeit terwijl ook

de gemiddelde leeftijd steeds hoger komt te liggen. Dit veroorzaakt een groter beroep op ondersteuning. Om dit te illustreren kunnen we kijken naar de bevolkingsprognoses per leeftijdscategorie voor de gemeente Asten van het CBS. Hierin valt met name op dat de categorie 70 jaar en ouder de komende tijd fors groeit: van 2.104 inwoners van deze leeftijd in 2015 naar 3.405 inwoners van deze leeftijd in 2030. Dit is een toename van ruim 60%.

Meer ouderen betekent ook meer behoefte aan andere soorten woningen (bijvoorbeeld meer levensloopbestendige woningen, mantelzorgwoningen en kleine eenpersoons woningen voor ouderen). Naast het aanbod van reguliere woningen dient echter ook aandacht te zijn voor (intramurale) zorgwoningen.

Binnen de gemeente Asten blijken nu al meer mensen met een indicatie voor intramurale zorg te zijn dan dat er verpleeghuisbedden beschikbaar zijn. Het aantal indicaties zal – met name door de hiervoor benoemde dubbele vergrijzing – in de toekomst alleen maar toenemen. Dat betekent dat het tekort aan verpleeghuisbedden verder toe zal nemen als er geen nieuw aanbod gecreëerd wordt. Als inwoners echt niet meer thuis kunnen wonen en er geen plek beschikbaar is, zullen ze noodgedwongen ergens anders dan in Asten opgenomen moeten worden. Verder weg van familie en andere naasten dan ze graag zouden willen.

Financiële randvoorwaarden vanuit het SHP

Bij de vaststelling van het SHP zijn ook uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de te realiseren financiële opbrengst bij de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties. Het idee is dat de eenmalige kosten voor het afwaarderen van de boekwaarde van de bestaande scholen en de sloopkosten gedekt worden door de opbrengsten van de verkoop van de grond op de vrijkomende locaties. In onderstaande tabel zijn de boekwaarde van de drie vrijkomende schoollocaties, de boekwaarde van het huidige gebouw van basisschool Voordeldonk en de boekwaarde van de 'onderwijskundige vernieuwingen' (investeringen t.a.v. 'frisse scholen') opgenomen. De totale boekwaarde van deze gebouwen en investeringen per 31 december 2022 komt uit op € 986.791,72. Het totale resultaat van de grondexploitaties voor de drie vrijkomende schoollocaties dient minimaal op dit bedrag uit te komen.

Schoolgebouw	Boekwaarde (31-12-2022)
St. Lambertus	€ 0,00
St. Bonifatius	€ 31.555,55
Het Lover	€ 584.889,04
Voordeldonk	€ 113.134,74
Onderwijskundige vernieuwingen	€ 257.212,39
Totaal	€ 986.791,72

Tabel 1: Boekwaarde schoolgebouwen en investeringen per 31 december 2022

Te hanteren kaders per schoollocatie

Hieronder beschrijven we per schoollocatie de belangrijkste ruimtelijke, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten dienen in acht genomen te worden bij de herontwikkeling van de betreffende locatie en nemen we mee in de verdere planontwikkeling.

Basisschool St. Lambertus

Basisschool St. Lambertus is gelegen aan de Zonnehof 2 in Asten op een perceel van 7.909 m². Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming en op grond van het bestemmingsplan is binnen het bouwblok op dit moment een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 meter toegestaan. Omdat op het perceel echter ook de

gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' rust, is de maximale bouwhoogte feitelijk slechts 3 tot 3,5 meter. De woningen en gebouwen die op deze locatie gebouwd worden kunnen daarom maximaal één bouwlaag krijgen (nultreden) en mogen de maximale bouwhoogte op grond van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' niet overschrijden.

Op het perceel staan een tweetal monumentale bomen, welke in het bestemmingsplan zijn beschermd middels een dubbelbestemming 'waarde-bomen'. Deze bomen dienen behouden te blijven. Daarnaast zien we het als een plus als het overige groen zo veel mogelijk behouden kan blijven.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma voor deze locatie zetten we in op levensloopbestendige woningen voor senioren, waarbij ook ruimte wordt geboden aan zelfbouwers. Niet alleen vanwege de ligging relatief dicht bij het centrum, maar ook vanwege de beperkingen qua bouwhoogte (maximaal 1 bouwlaag) in verband met de molenbiotoop is dit ons inziens een logische keuze. Op deze locatie zijn geen sociale huurwoningen voorzien.

Samenvattend: kaders en randvoorwaarden locatie St. Lambertus
- Alle woningen en gebouwen op deze locatie krijgen maximaal één bouwlaag (nultreden) en overschrijden de maximale bouwhoogte op grond van de dubbelbestemming 'vrijwaringszone – molenbiotoop' niet. - De twee monumentale bomen dienen behouden te blijven. We zien het als een plus als het overige groen zo veel mogelijk behouden kan blijven. - Ten aanzien van het woningbouwprogramma zetten we in op levensloopbestendige woningen voor senioren, waarbij ook ruimte wordt geboden aan zelfbouwers. - Op deze locatie hoeven geen sociale huurwoningen gerealiseerd te worden.

Basisschool St. Bonifatius

Basisschool St. Bonifatius is gelegen aan de Kruiskensweg 8 in Asten op een perceel van 3.570 m². Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming en op grond van het bestemmingsplan is binnen het bouwblok op dit moment een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter toegestaan. Op het perceel staat een monumentale boom, welke in het bestemmingsplan is beschermd middels een dubbelbestemming 'waarde-bomen'. Deze monumentale boom dient behouden te blijven.

Alhoewel het gebouw geen monumentale- of cultuurhistorische status heeft, blijkt uit een opgestelde redengevende omschrijving dat het gebouw wel degelijk historische waarde heeft. Bij de herontwikkeling van deze locatie dienen de uitkomsten uit de redengevende omschrijving meegenomen te worden, waarbij onderzocht dient te worden of waardevolle elementen behouden kunnen blijven dan wel teruggebracht kunnen worden in de te realiseren nieuwbouw. De ontwikkelende partij dient hierbij expliciet aan te geven wat er met de waardevolle cultuurhistorische elementen, zoals die in de redengevende omschrijving met waardestelling zijn beschreven, gaat gebeuren.

Deze locatie is centraal gelegen, dicht bij het centrum van Asten en andere voorzieningen en direct grenzend aan een mooie groene omgeving (het Moussaultpark en de tuin van Hof van Bluysen). Door op deze locatie te kiezen voor het realiseren van een kleinschalige woonzorgvoorziening kan invulling gegeven worden aan verschillende opgaven en kan tevens de ruimtelijke uitstraling en structuur versterkt worden. Allereerst geven we hiermee natuurlijk invulling aan de noodzakelijke uitbreiding van het aantal plekken voor intramurale zorg in Asten. Tevens biedt deze invulling mogelijkheden om de groenstructuur te versterken en daarmee een bijdrage te leveren aan de klimaatbestendigheid van de directe omgeving. We kiezen ervoor om de monumentale

boom en de ruimte eromheen toe te voegen aan de groenstructuur. Circa 1/3 van deze locatie kan op die manier toegevoegd worden aan het openbaar groen. Op het resterende gedeelte van het perceel kan een nieuw, duurzaam gebouw gerealiseerd worden waarin circa 20 ouderen met een zorgbehoefte (intramurale zorg) gehuisvest kunnen worden. Dit nieuwe gebouw kan (ongeveer) op dezelfde locatie als het huidige schoolgebouw gebouwd worden en kan ook ongeveer dezelfde massa, vorm en uitstraling krijgen. Op die manier blijft de connectie met het verleden – weliswaar in een nieuw jasje – bestaan. Ten aanzien van de te realiseren woonzorgvoorziening voor ouderen stellen we de volgende eisen:

- het dient een kleinschalige woonzorgvoorziening (ca. 20 bewoners) te zijn waarbij 24-uurs zorg geleverd wordt aan ouderen met een intensieve zorgbehoefte (ZZP 5 of hoger) en die zich onderscheidt van het reeds aanwezige aanbod in Asten.
- de zorgwoningen dienen allemaal te worden verhuurd onder de liberalisatiegrens (sociale huur). Op die manier zijn de zorgwoningen voor eenieder betaalbaar en toegankelijk.
- De woonzorgvoorziening voldoet aan de kwaliteitseisen die gesteld worden binnen de verpleeghuiszorg.
- De te realiseren bebouwing dient te passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Samenvattend: kaders en randvoorwaarden locatie St. Bonifatius

- Er wordt ruimte geboden aan een kleinschalige woonzorgvoorziening (ca. 20 bewoners) voor ouderen met een intensieve zorgbehoefte (ZZP 5 of hoger) die zich onderscheidt van het reeds aanwezige aanbod in Asten. De woonzorgvoorziening voldoet aan de kwaliteitseisen die gesteld worden binnen de verpleeghuiszorg.
- De zorgwoningen dienen allemaal te worden verhuurd onder de liberalisatiegrens (sociale huur).
- De te realiseren bebouwing dient te passen binnen het vigerend bestemmingsplan.
- In het ontwerp van het nieuwe gebouw dienen de uitkomsten uit de redengevende omschrijving van het huidige gebouw meegenomen te worden, waarbij onderzocht dient te worden of waardevolle elementen behouden kunnen blijven dan wel teruggebracht kunnen worden in de te realiseren nieuwbouw.
- De monumentale boom dient behouden te blijven.
- Circa 1/3 van het perceel – waaronder in elk geval de monumentale boom – wordt toegevoegd aan het openbaar groen, waarmee we de groenstructuur versterken.

Basisschool Het Lover

Basisschool Het Lover is gelegen aan de Biggenkruid 7 in Asten op een perceel van ca. 4.900 m². Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming en op grond van het bestemmingsplan is binnen het bouwblok op dit moment een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 meter toegestaan.

Alhoewel de bomen op het perceel niet beschermd zijn in het bestemmingsplan, is het wenselijk dat met name de grotere bomen behouden blijven. Stedenbouwkundig dient aansluiting gezocht te worden met de omliggende bebouwing; veelal twee bouwlagen en een kap.

Qua woningbouwprogramma voorzien we hier een mix van woningen voor starters, doorstromers en eenpersoonshuishoudens. Woningcorporatie Bergopwaarts heeft reeds aangegeven op deze locatie graag zogenaamde beneden-bovenwoningen (sociale huur) te willen realiseren. Dit soort woningen zijn bij uitstek geschikt voor eenpersoons-

huishoudens en/of starters. De norm van minimaal 25% sociale huurwoningen voor zowel de locatie St. Lambertus als Het Lover – we schatten in dat dit zal gaan om 10-16 sociale huurwoningen – kan op deze locatie volledig ingevuld worden.

Samenvattend: kaders en randvoorwaarden locatie Het Lover

- Stedenbouwkundig dient aansluiting gezocht te worden met de omliggende bebouwing, veelal twee bouwlagen en een kap.
- Het is wenselijk om de grotere bomen zo veel mogelijk te behouden.
- Ten aanzien van het woningbouwprogramma zetten we in op een mix van woningen voor starters, doorstromers en eenpersoonshuishoudens.
- Er worden op deze locatie ook sociale huurwoningen gerealiseerd door Bergopwaarts. Hierbij wordt de norm van 25% sociale huurwoningen voor zowel de locatie St. Lambertus als Het Lover volledig ingevuld.

Vervolgstappen

Op basis van de hiervoor uiteengezette kaders en met in acht name van de eventuele wensen en bedenkingen van uw commissie, gaan we de verdere planontwikkeling voor de drie locaties opstarten. Per locatie zal een apart proces doorlopen worden dat het meeste recht doet aan de hiervoor benoemde kaders en randvoorwaarden. De exacte aanpak en planning moeten nog in detail uitgewerkt worden, maar we hebben al wel een idee hoe we per locatie de vervolgstappen op hoofdlijnen vorm willen geven. Deze lichten we hieronder per locatie kort toe.

Locatie St. Lambertus

Voor deze locatie dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden, aangezien het programma dat we voor deze locatie voorzien niet binnen het vigerende bestemmingsplan past. Omdat we voor deze locatie kiezen voor een aantal bouwkavels (zelfbouw), al dan niet in combinatie met een aantal projectmatige woningen, ligt het voor de hand om als gemeente de regie te houden bij de verdere planontwikkeling. Globaal doorlopen we daarbij de volgende stappen: (1) als gemeente laten we, in samenspraak met de omgeving, een stedenbouwkundig plan voor de locatie uitwerken, (2) we doorlopen de benodigde planologische procedure, (3) maken het terrein bouw- en woonrijp en (4) geven de bouwgrond uit conform ons eigen beleid.

Locatie St. Bonifatius

Voor deze locatie gaan we op zoek naar een partij voor het realiseren en exploiteren van een kleinschalige woonzorgvoorziening voor ouderen, welke binnen het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Een wijziging van het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Op basis van de geformuleerde kaders en randvoorwaarden gaan we de markt op en zoeken we naar een (zorg)partij die een kwalitatief en passend plan wil ontwikkelen op deze locatie. De wijze van in de markt zetten van deze locatie zal in samenspraak met BIZOB nader uitgewerkt worden. Met de meest geschikte partij sluiten we een koopovereenkomst. Daarna is het aan de geselecteerde partij om de benodigde vergunningen aan te vragen en het plan daadwerkelijk te realiseren.

Locatie Het Lover

Voor deze locatie willen we de creativiteit en innovatiekracht van de markt optimaal benutten. Dit doen we door deze locatie middels een ontwikkelcompetitie in de markt te zetten. Hoe een ontwikkelcompetitie werkt is beschreven in onderstaand tekstkader. Onderdeel van de opstartfase van deze ontwikkelcompetitie is een dialoog met de omgeving, waarin we de wensen en eisen vanuit de omgeving in beeld brengen en de voorgenomen aanpak nader toelichten.

Middels een ontwikkelcompetitie selecteren we een marktpartij, waarmee we een ontwikkel- /koopovereenkomst sluiten. Hierin leggen we o.a. vast wat ieders verantwoordelijkheden zijn, waar het bouwplan aan moet voldoen en wat de koopsom is. Vervolgens dienen de benodigde planologische procedures doorlopen te worden alvorens de marktpartij kan starten met het bouw- en woonrijp maken van het terrein en de bouw van de woningen.

Hoe werkt een ontwikkelcompetitie?

Een ontwikkelcompetitie is een speciaal soort aanbestedingsprocedure, in beginsel niet gebonden aan aanbestedingsregelgeving. Een ontwikkelcompetitie gaat om de verkoop van de te ontwikkelen grond aan de partij met het beste plan in combinatie met het beste grondbod. Een ontwikkelcompetitie daagt partijen uit om een kwalitatief hoogstaand stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp te leveren op basis van de uitvraag.

De competitie kan op verschillende manieren vormgegeven worden. Het idee is om te werken met een door de gemeente vastgestelde shortlist van maximaal 5 geschikte partijen welke uitgenodigd worden om een plan in te dienen en een grondbod te doen, dat past binnen de door ons opgestelde ontwikkelkaders (ruimtelijke mogelijkheden en randvoorwaarden/eisen). De plannen worden beoordeeld door een samen te stellen jury/commissie aan de hand van vooraf opgestelde criteria met wegingsfactor.

Met de winnende partij wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Hierin worden afspraken gemaakt over o.a. moment van grondafname, prijs, terugleverplicht en eventuele vergoedingen. De bieding van de partij inclusief het winnende plan vormen de basis van deze overeenkomst.

Een ontwikkelcompetitie duurt ongeveer 6 maanden.

Mogelijke alternatieven

In dit voorstel zijn per locatie de te hanteren kaders en randvoorwaarden beschreven. We doen hiermee recht aan de verschillende opgaven die we als gemeente hebben. We horen graag hoe uw commissie dat ziet.

Toekomstagenda Asten 2030 / Vitale democratie

De herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties levert een bijdrage aan een aantal belangrijke opgaven uit het programma Vitale Kernen.

Risico's

De herontwikkeling van een locatie brengt altijd financiële risico's met zich mee. Kosten kunnen stijgen, de vraag naar woningen (en daarmee de afzetmogelijkheden en opbrengst) kan dalen en er kunnen onvoorziene tegenvallers zijn. Binnen het grondbedrijf hebben we voor dit soort gevallen de reserve grondbedrijf, waarmee deze financiële risico's opgevangen kunnen worden.

Van juridische risico's (bijvoorbeeld het risico op bezwaar en beroep) is op dit moment nog geen sprake. Bij de te doorlopen vergunnings- en planologische procedures en in de contractfase kunnen deze risico's zich uiteraard wel voordoen.

Wat mag het kosten

Per saldo zal de herontwikkeling van de drie vrijkomende schoollocaties een netto resultaat van minimaal € 986.791,72 moeten genereren. Uit de eerste globale berekeningen blijkt dat dit absoluut haalbaar moet zijn. Voor de locaties St. Lambertus en Het Lover zullen we, zodra het stedenbouwkundig plan voor deze locaties gereed is, een grondexploitatie opstellen en ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen. Voor de locatie St. Bonifatius is dit hoogstwaarschijnlijk niet aan de orde, omdat hier sprake is van de verkoop van een gebouw inclusief ondergrond aan een derde partij. Uiteraard zullen we uw commissie periodiek informeren over de voortgang.

Opsteller: P.vandenOetelaar@asten.nl