

Onderwerp Ontwikkeling GAK/UWV locatie
Paddepoel (Atlas & Pleione)

Steller M. Huizenga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8111 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6059532

Datum 21-12-2016 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Graag informeren wij u over de voorgenomen ontwikkeling van de GAK/UWV locatie op de hoek van de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat. Deze locatie is opgenomen in de Nota Jongerenhuisvesting. Daarmee geven we aan dat we in principe medewerking willen verlenen aan het realiseren van jongerenhuisvesting op deze locatie.

In aansluiting op ons jongerenhuisvestingsbeleid heeft woningbouwcorporatie Nijestee samen met projectontwikkelaar Mensenborgh het voornemen om op deze locatie circa 357 wooneenheden te ontwikkelen. De huidige programmering wijkt af van de programmering die aanvankelijk door Nijestee in het kader van Campus Groningen is ontwikkeld. De aanvankelijke programmering ging uit van uitsluitend studentenhuysvesting. In 2015 was nog sprake van een programma van 450 onzelfstandige wooneenheden voor studenten. Thans gaat het om 224 semi zelfstandige eenheden en 133 appartementen. De semi zelfstandige eenheden zijn primair voor (buitenlandse) studenten. De appartementen bestaan uit 88 tweekamer- en 45 driekamerappartementen.

De plannen zoals die thans door Nijestee en Mensenborgh zijn ontwikkeld passen binnen de wijzigingsbevoegdheid van ons college voor deze locatie. De geplande ontwikkeling is echter vrij grootschalig en op een prominente plek in Paddepoel. Daarom leggen wij ons wijzigingsbesluit graag voor wensen en bedenkingen aan uw raad voor.

Wij zijn voornemens medewerking te verlenen. Daarvoor is bijgaand projectplan opgesteld. Dit projectplan bieden wij u graag ter kennisname aan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

Projectofferte (PO)

(voorheen: 'Projectplan')



BIJLAGE

Programma Wonen

Programmaleider : René Asschert
Projectmanager en steller : Machiel Huizenga
Opgesteld/gewijzigd : 8 december 2016 v2

Bestemd voor behandeling in
(voor zover van toepassing)

Programma-overleg :
PO('s) : 2016 (Van der Schaaf)
College : 2016
RC :
Raad :

Inhoud

1. Naam project	2
2. Omschrijving uit te werken project	2
3. Doel	3
4. Kaders en uitgangspunten	3
5. Rol directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering (ROU)	5
6. Onderzoek en activiteiten	5
7. Participatie	6
8. Projectplanning en -fasering	7
9. Projectorganisatie en capaciteit	8
10. Kosten project en dekking	8
11. Risico-analyse	9
12. Voorstel	10
13. Projectevaluatie	10
Kaart met projectgrens	11

1. Naam project

Atlas & Pleione

2. Omschrijving uit te werken project

GAK/UWV locatie voor jongeren huisvesting

In de Nota Jongerenhuisvesting is aangegeven dat in Groningen vooral de kwaliteit van de huisvesting voor jongeren moet worden verbeterd. Om deze kwalitatieve opgave te realiseren zijn met Campus Groningen (BOUWJONG) vier zones aangewezen voor de nieuwbouw van grootschalige jongerenhuisvesting. In één van deze zones, Paddepoel, is een aantal locaties benoemd die mogelijk geschikt zijn voor de realisatie van jongerenhuisvesting. De locatie van het voormalige GAK/UWV kantoor aan de Pleiadenlaan 2, op de hoek van de Pleiadenlaan met de Dierenriemstraat is daar een van. Met het opnemen van deze locatie in de Nota Jongerenhuisvesting en Campus Groningen is aangegeven dat we medewerking willen verlenen aan het realiseren van jongerenhuisvesting op deze locatie. In de Woonvisie 'Wonen in Stad' (juni 2015) is de keuze voor Paddepoel opnieuw bevestigd en is onder andere de voormalige GAK/UWV locatie als prioritair project aangewezen. De locatie is voor jongeren gunstig gelegen ten opzichte van het stadscentrum en Zernike Campus en heeft met het winkelcentrum Paddepoel ook veel voorzieningen in de directe omgeving.

Doorstroming woningmarkt Paddepoel beperkt

De wijk Paddepoel kent een enigszins scheve bevolkingsopbouw. Er zijn veel jongeren en er zijn veel ouderen. Een oorzaak hiervan is dat er relatief weinig doorstromingsmogelijkheden zijn. Ouderen blijven veelal in eengezinswoningen wonen omdat er weinig mogelijkheden zijn om door te stromen naar appartementen. En voor jongeren geldt dat ze weinig doorstromen naar eengezinswoningen. Er is daarom behoefte aan appartementen die enerzijds een woonalternatief kunnen bieden voor ouderen en anderzijds voor jong-werkenden. Deze behoefte is ook geuit door vertegenwoordigers van de wijk. Daarnaast is er behoefte aan kleinere eenheden voor studenten om daarmee te voorkomen dat meer gezinswoningen in de particuliere woningvoorraad worden omgezet naar kamerverhuur.

Programma van 357 wooneenheden

In aansluiting op ons jongerenhuisvestingsbeleid heeft woningbouwcorporatie Nijestee samen met projectontwikkelaar Mensenborgh het voornemen om op deze locatie circa 357 wooneenheden te ontwikkelen. Dit aantal is als volgt opgebouwd:

- Ca. 224 semi zelfstandige studenteneenheden (19m²)
- Ca. 88 2 kamer appartementen (42 – 50m²)
- Ca. 45 vrije sector huur (70m²)

De 224 semi zelfstandige wooneenheden zijn primair bedoeld voor (buitenlandse) studenten. Nijestee kan echter niet garanderen dat het gebouw geheel gevuld gaat worden met deze doelgroep.

Aangezien de doorstroom bij studentenhuisvesting groot is (>30% per jaar), zal er hoe dan ook een dynamische samenstelling van bewoners zijn.

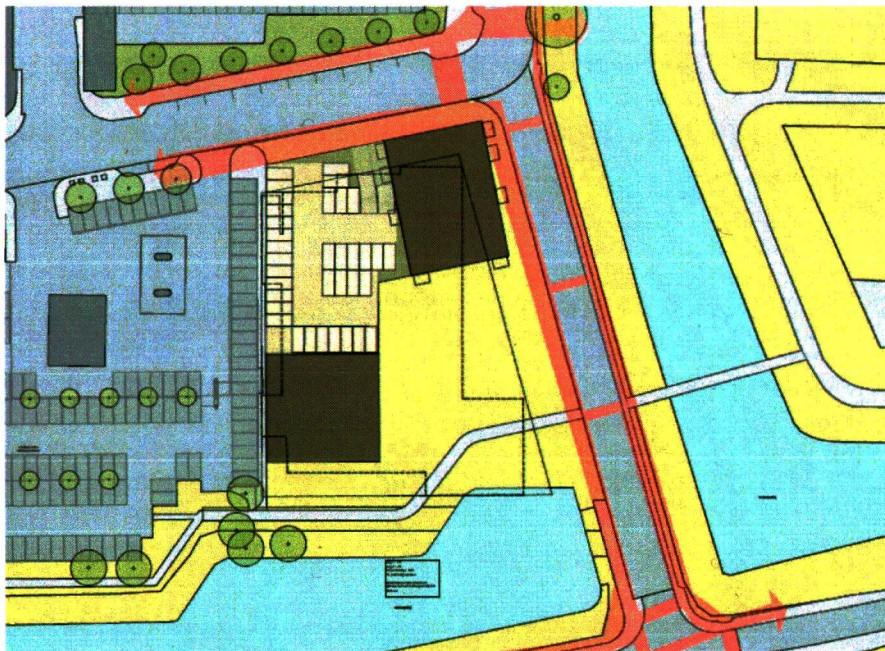
De 88 twee kamer appartementen zijn primair voor starters op de woningmarkt, jong werkenden.

Deze categorie appartementen voorziet in de behoefte van jongeren aan woningen met meer ruimte en kwaliteit.

De 45 appartementen in de vrije sector huur kunnen verschillende doelgroepen aanspreken. De verwachting is dat deze appartementen bijdragen aan woningdoorstroming in de wijk Paddepoel. Alle woonheden worden aangeboden op basis van huur. Een gerechtvaardigde schatting is dat op de locatie circa 400 personen komen te wonen.

Andere programmering levert extra druk op de omgeving op

Opgemerkt moet worden dat de huidige programmering afwijkt van de programmering die aanvankelijk door Nijestee in het kader van Campus Groningen is ontwikkeld. De aanvankelijke programmering ging uit van uitsluitend studentenhuisvesting. In 2015 was nog sprake van een programma van 450 onzelfstandige wooneenheden voor studenten. Thans gaat het om 224 semi zelfstandige eenheden en 133 appartementen. Door deze wijziging van het programma neemt de parkeerbehoefte toe van 45 parkeerplaatsen naar 98 parkeerplaatsen. Hiermee neemt de druk op de omgeving toe voor wat betreft parkeren..



Figuur 1: Structuuropzet Atlas & Pleione, hoek Pleiadenlaan en Dierenriemstraat

3. Doel

Doel van dit project is het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 357 wooneenheden op de voormalige GAK/UWV locatie op de hoek van de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat.

4. Kaders en uitgangspunten

Toekomstbestendig bouwen

Het uitgangspunt is dat het gebouw toekomstbestendig wordt, zodat het in de toekomst mogelijk kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld een andere bewonersdoelgroep. Tevens wordt energiezuinig gebouwd. Daarvoor worden de woontorens onder andere aangesloten op "Warmtenet" om te kunnen verwarmen op basis van geothermie. Verder worden maatregelen genomen om aardbevingsbestendig te bouwen.

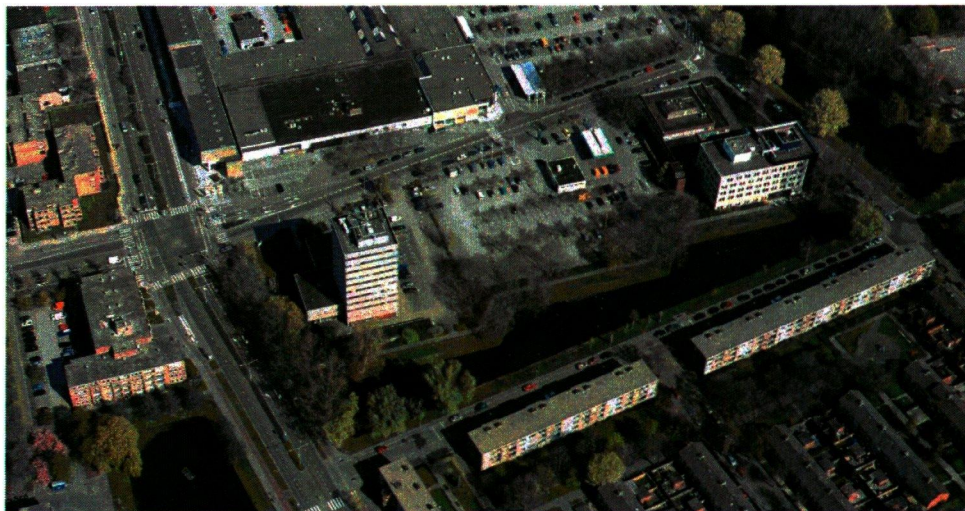
Ruimtelijke kwaliteit

Het voornemen is om op het perceel twee woontorens te maken. Eén is circa 63 meter hoog en de ander is circa 58 meter hoog. Het hoogteaccent komt goed in de zichtlijnen te staan naar deze plek, waarbij de ruimtelijke samenhang met de bebouwing van het winkelcentrum Paddepoel wordt versterkt en de afstand tot de bestaande woonbebouwing aan de Wilgenlaan vergroot.

De torens krijgen een oriëntatie naar alle kanten. Doordat de bebouwing richting de Pleiadenlaan opschuift wordt het mogelijk aan de zuidkant van de locatie een groenere setting te maken en de relatie tot de vijverpartij langs de Wilgenlaan te versterken. Hierlangs loopt al een openbaar voetpad, maar dat ligt nu nog verscholen. Deze oorspronkelijke verbindingszone van groen en water tussen Selwerderpark en Zonneplantsoen versterken we evenals de groenkwaliteit.

Samenhang in ontwikkelingen

Deze ruimtelijke ontwikkeling moet in samenhang worden gezien met de ontwikkeling "Polaris" aan de Pleiadenlaan 8, op de hoek van de Pleiadenlaan en de Zonnelaan. Hier worden circa 225 eenheden voor de doelgroep jongeren/starters ontwikkeld. Daarnaast spelen de ontwikkelingen van het winkelcentrum Paddepoel bestaande uit de toevoeging van twee supermarkten en parkeerruimte. Uitdaging is om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan de buurt en goede oplossingen te creëren voor het parkeren. De in het gebied aanwezige groene kwaliteiten, zoals de groenzone aan de zuidzijde van het terrein en de verbinding tussen het Zonneplantsoen en het Selwerderpark benutten en versterken wij.



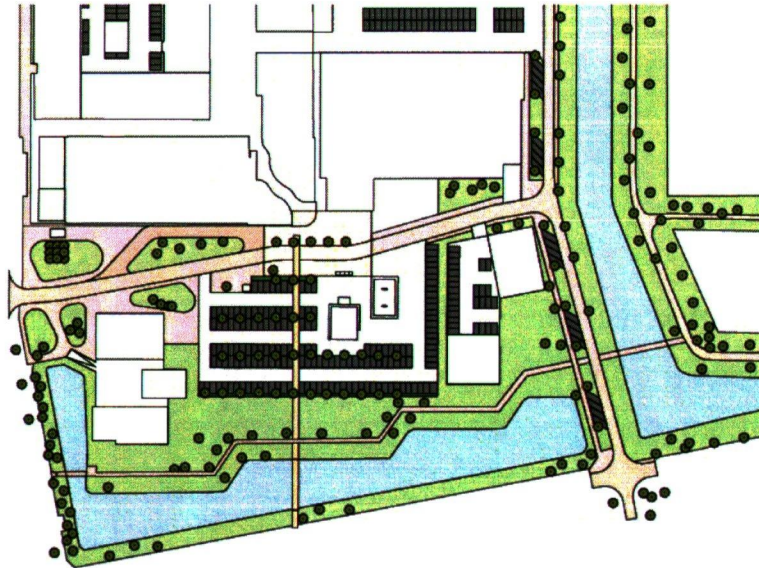
Figuur2: het plangebied met boven de zuidgevel van winkelcentrum Paddepoel, links de voormalige RABO toren waar Lefier "Polaris" ontwikkelt en rechts de voormalige GAK/UWV locatie waar Nijestee/Mensenborgh "Atlas en Pleione" ontwikkelen

Parkeren adequaat oplossen en kwaliteit toevoegen

Als alle drie ontwikkelingen aan hun eigen parkeerbehoefte willen kunnen voldoen vraagt dat veel parkeerruimte. Dat draagt niet bij aan de kwaliteit van de buurt. Daarom werken woningbouw corporatie Lefier, Nijestee & Mensenborgh, de coöperatieve vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Paddepoel en de gemeente samen aan een ruimtelijk (schets)ontwerp voor het totale gebied tussen de zuidgevel van het winkelcentrum en de waterpartij langs de Wilgenlaan. Op die manier waarborgen wij samenhang tussen de ontwikkelingen en verzilveren we kansen om kwaliteiten in het gebied te vergroten of toe te voegen.

Bij de verdere uitwerking van een ontwerp is onze betrokkenheid noodzakelijk. Onder andere vanwege de inrichting van het terrein zelf, de ruimtelijke relatie met het omliggende gebied en versterking van het groene karakter aan de zuidkant van de locatie. De ontwikkelingen van Atlas & Pleione, Polaris en het winkelcentrum bieden kansen om kwaliteit toe te voegen.

Die kansen willen we helpen verzilveren. Daarbij zetten wij in op een onderlinge samenhang met andere ontwikkelingen in de zone langs de Pleiadenlaan.



Figuur 3: globale impressie lange termijn streefbeeld ruimtelijke kwaliteit

5. Rol directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering (ROU)

De gemeente draagt zorg voor de begeleiding van de bouwplanontwikkeling, dat moet leiden tot een definitief bouwplan. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor het opstellen van een wijzigingsplan en voor de procedure om dit plan te laten vaststellen door het college van B&W. Hierbij dient in voldoende mate aandacht te zijn voor de aspecten participatie, inpassing en haalbaarheid.

6. Onderzoek en activiteiten

Wijzigingsplan

In het bestemmingsplan Pleiadenlaan–Oost 2 (2013) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omzetting van de bestemming 'kantoren' naar de bestemming 'wonen'. De ontwikkeling valt binnen de wijzigingsbevoegdheid. De bevoegdheid geldt tot een maximale bouwhoogte van 70 meter. De woontorens worden respectievelijk 63 en 58 meter hoog en passen qua hoogte ook binnen de wijzigingsbevoegdheid. Daarom zal een nieuw wijzigingsplan worden opgesteld en ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

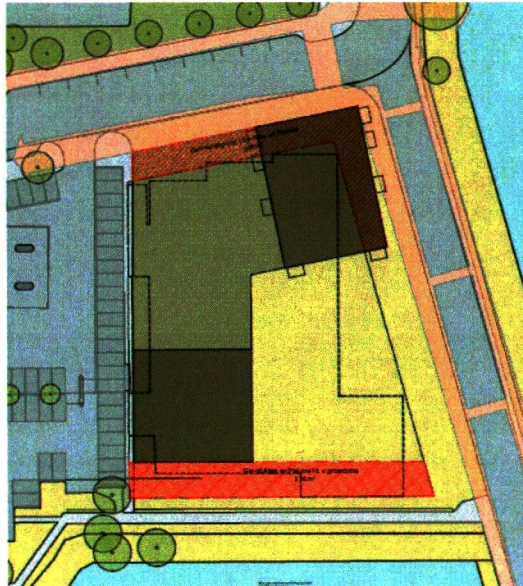
Betrekken van de raad

De ontwikkeling op de GAK/UWV locatie is een vrij massieve ontwikkeling op een prominente plek in de buurt. Daarom wordt voorgesteld het wijzigingsplan voor wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad.

Tevens wordt voorgesteld om de gemeenteraad te informeren over deze ontwikkeling met een raadsbrief.

Grondoverdracht

Voor deze ontwikkeling is mogelijk overdracht van een stuk grond met Nijestee/Mensenborgh nodig (zie arcering in figuur 4). Doel van eventuele grondoverdracht is dat de woontorens ruimtelijk in de zichtlijnen komen te staan en mogelijkheden kunnen worden benut om aan de zuidkant van de locatie de huidige groenwalteit te versterken. Voor eventuele grondoverdracht worden nadere afspraken gemaakt.



Figuur 4: Grondoverdracht bij gewenste plaatsing van woontorens

Bomen

In het gebied staan bomen, waar zoveel mogelijk rekening mee zal worden gehouden. In verband hiermee wordt een Boomeffectanalyse opgesteld. Indien voor deze ontwikkeling bomen gekapt moeten worden, geldt op grond van de herplantplicht de randvoorwaarde dat na afronding van de ontwikkeling in het gebied nieuwe bomen worden geplant.

Overige aspecten die een rol spelen, zoals flora en fauna, geluid, wind, archeologie, worden in het project verder onderzocht en uitgewerkt.

7. Participatie

Bij de totstandkoming van Campus Groningen (BOUWJONG) heeft een uitgebreid participatietraject met bewoners plaatsgevonden over grootschalige jongerenhuisvesting in Paddepoel.

In Paddepoel is sinds 2015 een co-creatieproces actief. Dit proces is een initiatief vanuit de wijkraad en wordt gefaciliteerd vanuit de gemeente. Hierbij maken bewoners uit de wijk, gezamenlijk met betrokken stakeholders, plannen voor de wijk. Eén van de werkgroepen vanuit co-creatie, de werkgroep Duurzaamheid en Bouwen, maakt zich sterk voor de samenhang tussen de ontwikkelingen op en rondom het winkelcentrum, en het benutten van de kansen die dat met zich meebrengt (o.a. ten aanzien van groen). Deze werkgroep is al geconsulteerd in het kader van de ontwerpstudie die de samenwerkende partijen uitvoeren voor inrichting van de onbebouwde ruimte en oplossing van het parkeren. Deze ontwerpstudie leidt tot een schetsontwerp voor het gebied tussen de zuidgevel van het winkelcentrum en de waterpartij langs de Wilgenlaan. Dit schetsontwerp biedt een ruimtelijk kwaliteitskader voor ontwikkelaars (Lefier, Nijestee/Mensenborgh en de CVVE van winkelcentrum Paddepoel).

Wanneer de ontwikkelaars het eens zijn over dit kader kan, in overleg met de werkgroep Duurzaamheid en Bouwen, samen met bewoners worden gewerkt aan het verdere uitwerking van het ontwerp van dit gebied.

Tussentijds zal het plan voor de Atlas & Pleione ook afzonderlijk aan de werkgroep Duurzaamheid en Bouwen worden gepresenteerd.

<i>Stakeholder</i>	<i>Belang</i>
Bewonersorganisaties Paddepoel	<ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarheid Paddepoel • Ruimtelijke kwaliteit / Groen in de onbebouwde ruimte • Oplossing parkeren • Nieuwe woontorens met bewoners die onderdeel zijn van de wijk
Direct omwonenden	<ul style="list-style-type: none"> • Idem • Geen overlast van bouw en toekomstige bewoners
Toekomstige bewoners	<ul style="list-style-type: none"> • Fijne woonplek in omgeving met ruimtelijke kwaliteit en verbinding met de buurt
Winkeliers winkelcentrum	<ul style="list-style-type: none"> • Pleiadenlaan die met de nieuwe ontwikkelen Polaris en Atlas & Pleione een aantrekkelijke entree voor het winkelcentrum vormen met voldoende parkeerruimte

8. Projectplanning en -fasering

Het wijzigingsplan wordt zo spoedig mogelijk voorgelegd aan het College om het plan vrij te geven voor inspraak en vooroverleg met betrokken (overheids)instanties. Het plan zal gedurende 4 weken ter inzage liggen voor inspraak.

Tijdens deze periode zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd, waarin het ontwerp van Nijestee/Mensenborgh voor Atlas & Pleione en het wijzigingsplan aan de buurt wordt gepresenteerd. Ook bestaat er de mogelijkheid zowel mondeling als schriftelijk op de plannen te reageren. Na verwerking van eventuele reacties zal het College naar verwachting in voorjaar van 2017 het wijzigingsplan gedurende 6 weken ter visie te leggen. Na deze tervisielegging zal het wijzigingsplan Atlas & Pleione naar verwachting voor de zomer van 2017 ter vaststelling aan het college worden aangeboden.

Daarmee ziet de voorlopige planning er op hoofdlijnen als volgt uit:

Vooroverleg voorontwerp-wijzigingsplan:	januari – maart 2017
Ter visielegging ontwerp-wijzigingsplan:	maart – mei 2017
Vaststelling bestemmingsplan Polaris:	mei – augustus 2017
Start bouw Atlas & Pleione :	september 2017
Oplevering:	augustus 2018

9. Projectorganisatie en capaciteit

Voor dit project wordt een interne projectgroep samengesteld. De projectgroep bestaat uit de trekkers van de verschillende afdelingen. De inzet van de betrokken afdelingen (met bijbehorende trekker) is als volgt:

Projectmanagement:	Machiel Huizenga, Hetty Tauran
Stadsontwerp:	Harmen Postma, Luc van den Hoogen
Ruimtelijk Beleid & Ontwerp:	Michiel de Boer, Rianne Meinderts
Ingenieursbureau:	Henk Jan de Noord
Vastgoedontwikkeling:	Peter Langeland, Petra Vos

Wie	Functie	Werkzaamheden
Machiel Huizenga	Projectmanager	Projectleiding, overleg, projectbegeleiding, communicatie
Hetty Tauran	Projectassistent	Ondersteuning projectleider
Henk Jan de Noord en specialisten	Projectleider Stadsingenieurs	Inbreng van civieltechnische en cultuurhistorische randvoorwaarden, specialistisch onderzoek ecologie, geluid, bomen etc. en zorgdragen voor overdracht naar stadsbeheer
Rianne Meinders	Bestemmingsplan jurist	Opstellen (voor)ontwerp wijzigingsplan
Harmen Postma (onderst. door Bert Hulshof)	Stedenbouwkundige	Adviseren, toetsen en beoordelen ontwerp en inrichtingsplan
Luc van der Hoogen	Verkeerskundige	Adviseren, toetsen en beoordelen inrichtingsplan en parkeeroplossingen
Petra Vos	Vastgoedjurist	Opstellen exploitatieovereenkomst en eventueel overeenkomst voor grondoverdracht
	Exploitatie specialist	

10. Kosten project en dekking

Dit project heeft als inkomstenbron:

Conform de Wro worden de te maken kosten bij Nijestee en Mensenborgh in rekening gebracht. Hiervoor wordt met Nijestee binnenkort een exploitatie-overeenkomst afgesloten. De kostenraming is gemaakt op basis van de (wettelijke) plankostenscan van het ministerie.

Het project heeft al een lange looptijd. Het perceel is al sinds 2008 in bezit van Nijestee. Vanaf 2010 is gestart met de planontwikkeling en zijn ook door de gemeente Groningen voorbereidingskosten gemaakt. Er is bijvoorbeeld geïnvesteerd in een stedenbouwkundigplan, diverse overleggen en ontwikkeling van de exploitatieovereenkomst. In 2014 besloot Nijestee het project in de te staken. De gemeente kon daardoor de gemaakte voorbereidingskosten niet meer verwerken in de (toenmalige) exploitatieovereenkomst. Het lijkt niet redelijk om de Groningse belastingbetaler te belasten met deze kosten. Daarom wordt getracht om de reeds gemaakte kosten alsnog te verhalen op Nijestee.

11. Risico-analyse

Op hoofdlijnen heeft het project de volgende risico's:

Druk op de omgeving

Het programma voor deze ontwikkelingslocatie is over de jaren heen veranderd. Het programma ging in eerste instantie uit van uitsluitend studentenhuisvesting. Nu bevat het programma naast studentenhuisvesting ook twee- en driekamerappartementen. Daarmee neemt de (parkeer)druk op de omgeving toe. Door verandering van het programma qua parkeren is de parkeerbehoefte gestegen naar 98 parkeerplaatsen. Deze kunnen, in het huidige ontwerp, niet allemaal op eigen terrein worden gerealiseerd. Getracht wordt om in samenwerking met de "buren", wooncorporatie Lefier, die de Rabolocatie ontwikkelt en de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Paddepoel via dubbelgebruik van parkeerruimte tot voldoende oplossingen te komen.

Haalbaarheid programma

Om het programma ruimtelijk in te passen en tevens ruimtelijke kwaliteit toe te voegen is er, in samenspraak met de gemeentelijk stedenbouwkundige, voor gekozen om de woontorens richting de Pleiadenlaan te verschuiven. De groenstrook aan de zuidkant krijgt zo meer maat. Gevolg is echter dat een stuk gemeentegrond moet worden overgedragen. Gezien het bouwprogramma wat op deze grond is geprojecteerd zullen er kosten van grondoverdracht voor Nijestee/Mensenborgh zijn. Hierover moeten nadere afspraken worden gemaakt.

Weerstand uit de buurt

Ondanks een zorgvuldig proces met de buurt (zie hoofdstuk 7) kan de ontwikkeling op weerstand stuiten. Zorgvuldige participatie voor het verkrijgen van draagvlak is hierbij dan ook van groot belang. Hiervoor zijn al acties in gang gezet. Getracht wordt om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te vergroten en wensen en behoefte vanuit de buurt zoveel mogelijk mee te nemen.

Beperkte kwaliteit niet bebouwde (openbare) ruimte

Kwaliteit van de openbare ruimte: mede in relatie tot ontwikkelingen in de omgeving is aandacht vereist voor het waarborgen van de onderlinge kwaliteit en samenhang. Hiervoor is al een gezamenlijke ontwerpdracht uitgegeven aan de landschapsarchitect.

Mochten de gezamenlijke partijen niet tot overeenstemming komen over dubbelgebruik van parkeren, inrichting van de niet bebouwde (openbare) ruimte en (gezamenlijke) financiering van het resulterende ontwerp daarvoor, dan krijgen we ontwikkelingen met een lage ruimtelijke kwaliteit.

Risico	Oorzaak	Maatregel
Hoge (parkeer)druk op de omgeving	Intensief programma	- Gezamenlijk ontwerp voor de niet bebouwde ruimte - Dubbelgebruik parkeren
Financiële haalbaarheid	Noodzakelijke grondoverdracht i.v.m. plaatsing woontorens	- Overleg en onderhandeling
Weerstand vanuit de buurt	Intensiviteit van het programma en resulterende druk op de buurt	- Informeren buurt - Participatie en cocreatie
Lage kwaliteit openbare ruimte	Ruimtelijke intensivering door ontwikkeling Rabolocatie, UWV-GAK locatie en uitbreiding van winkelcentrum	- Gezamenlijk ontwerp voor de niet bebouwde ruimte - Participatie en cocreatie

12. Voorstel

Het college besluit:

1. De projectofferte Atlas & Pleione vast te stellen;
2. De brief aan de raad vast te stellen.

13. Projectevaluatie

Na afloop van het project zal projectevaluatie plaatsvinden.

Kaart met projectgrens

