

**Informatie ten behoeve van voorontwerp bestemmingsplan
Two*Lodge Hotel en
Ponymanage Groenesteyn
te Utrecht**

Studio In Motion

mei 2010

S0802 Two*Lodge Hotel Utrecht
Inhoudsopgave

1.	Hoofdstuk 3.1	Bestaande situatie	pagina 3
2.	Hoofdstuk 3.2	Planbeschrijving Nieuwe situatie	pagina 3
3.	Hoofdstuk 3.3	Uitvoeringsaspecten	pagina 6
4.	Hoofdstuk 3.3.1	Luchtkwaliteit	pagina 6
5.	Hoofdstuk 3.3.2	Geluidhinder	pagina 7
6.	Hoofdstuk 3.3.3	Externe Veiligheid	pagina 7
7.	Hoofdstuk 3.3.4	Kabels en Leidingen	pagina 7
8.	Hoofdstuk 3.3.5	Milieueffect rapportage	pagina 8
9.	Hoofdstuk 3.3.6	Watertoets	pagina 8
10.	Hoofdstuk 3.3.7	Flora en Fauna	pagina 8
11.	Hoofdstuk 3.3.8	Geurhinder	pagina 8
12.	Hoofdstuk 3.3.9	Windhinder	pagina 9
13.	Hoofdstuk 3.3.10	Bodemkwaliteit	pagina 9
14.	Hoofdstuk 3.3.11	Archeologie	pagina 9
15.	Hoofdstuk 3.3.12	Kwaliteit van de Leefomgeving	pagina 10
16.	Hoofdstuk 4.1	Economische uitvoerbaarheid	pagina 10
17.	hoofdstuk 4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	pagina 10

Bijlagen :

Bijlage 1	Bestaande situatie en foto's bestaande situatie	
Bijlage 2	Definitieve Nota van Uitgangspunten	
Bijlage 3	Tekeningen situatie, plattegronden, gevels en doorsneden	
Bijlage 4	Tekeningen situatie, plattegronden, gevels en doorsneden	
Bijlage 5	Berekeningen NIBM-tool luchtkwaliteit model 1 en 2	
Bijlage 6	Berekeningen bebouwd/verhard-onverhard en checklist Waterschap	
Bijlage 7	Verkennd Bodemonderzoek	Milieutechnisch
Bijlage 8	Verkennd Bodemonderzoek	Geotechnisch
Bijlage 9	Flora en Fauna	Advies Natuurwaarden

S0802 Two*Lodge Hotel Utrecht
Informatie Hoofdstuk 3 en 4 ontwerpbestemmingsplan

02 mei 2010

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de Voor-Veldse polder en in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, op korte afstand van het fort de Bilt. De huidige manege Groenesteyn bestaat uit een kleine rijhal met boxen, kantine en dienstruimten, daarnaast een grote rijhal met paardenboxen en een grote buitenbak.

De boerderij (gemeentemonument) bestaat uit het voorhuis en de deel, welke in gebruik is als horecagelegenheid met een activiteitenruimte met de daarbij behorende dienstruimten. Deze ruimte wordt ook door de manege gebruikt, om dat de huidige kantine in de rijhal te klein is.

De rijhal direct achter de boerderij en de daarbij behorende stallen en dienstruimten hebben een beperkte capaciteit c.q. afmetingen. Hiervoor is in de loop van de jaren een tweede rijhal neergezet, die stedenbouwkundig en in schaal/uitwerking niet past in de Voor-Veldse polder. De huidige locatie van de manege c.q. bebouwing en het daarvoor gelegen parkeerterrein kenmerkt zich door weinig samenhang en een geringe kwaliteit.

Door de aanwezigheid van de 2 rijhallen, de schuur en de bijgebouwen is een groot deel van de locatie bebouwd, daarnaast zijn om deze gebouwen te bereiken, veel bestrating en is er weinig groen/onverhard op de locatie. Dit zorgt er voor dat de locatie als een enclave ervaren wordt in de Voor-Veldsepolder.

Bijlage 1 (foto's bestaande situatie en situatie tekening bestaande situatie)

3.2 Planbeschrijving Nieuwe situatie

In 2008 is er een initiatiefverzoek ingediend om deze situatie te verbeteren door de manege/gebouwen te veranderen en te combineren met een nieuwe hotelfunctie om zo een kwalitatieve impuls te geven aan de locatie als aanvulling op de Voor-Veldse polder als aantrekkelijk stedelijk recreatiegebied aan de oostzijde van Utrecht.

In overleg met de Gemeente en betrokken partijen zijn in de opgestelde Nota van Uitgangspunten de randvoorwaarden verwoord voor de realisatie van dit initiatief. (Bijlage 2)

Door het slopen van de twee huidige rijhallen en de verspreide bijgebouwen is het de wens de manege te concentreren achter de bestaande boerderij en alle voorzieningen in één gebouw te huisvesten. Deze kan hiermee beter functioneren, heeft betere faciliteiten die voldoet aan de huidige eisen/wensen van de gebruikers en daarbij ook kan voorzien in een betere welzijn van de paarden en pony's.

Manege Groenesteyn

De huidige boerderij, de deel met daar in de horecagelegenheid en een groot deel van het bestaande tussenlid blijven gehandhaafd. Aansluitend op dit tussenlid zal één nieuwe rijhal gerealiseerd worden, waarin de verschillende functies gehuisvest zullen worden samengebracht in 1 helder volume om als volwaardige manege te kunnen functioneren. Het programma van de manege omvat :

- Entree
- Binnenbak (20x40 m1) met schouwzone voor publiek
- Buitenbak (20x40 m1)
- Boxen voor 35 pony's en enkele paarden
- Zadelkamer
- Wasplaats
- Opslagplaatsen voor hooi en kuilgras
- Kantoorruimte
- Dienstruimten voor de beheerder en stagiaire
- Kantine en keuken
- Technische- en opslagruimten

Door het concentreren van de bebouwing van de manege achter de boerderij ontstaat er een meer authentiek beeld en verkaveling, die ruimtelijk meer kwaliteiten heeft.

Om alle functies te kunnen realiseren in één gebouw zal naast de begane grond, ook gedeeltelijk gebruik gemaakt worden van de verdieping.

Bijlage 3 (tekening ontwerp nieuwe rijhal, plattegronden, gevels en doorsneden)

Als de nieuwe rijhal gerealiseerd is zal de 2^e grote metalen rijloods en aanpalende boxen gesloopt worden. Het vrijkomende terrein zal gebruikt worden voor de realisatie van het 2 sterren hotel en de nieuwe buitenbak van de manege. In overleg met de aannemer zal onderzocht worden of de buitenbak voor of na de realisatie van het hotel gerealiseerd moet worden in verband met de veiligheid en de beschikbare ruimte voor het bouwproces.

Door de combinatie van de functies horecaboerderij, manege en hotel wordt er gestreefd naar een totale herinrichting van de locatie en parkeerterrein. De bestaande boerderij en nieuwe gebouwen moet samen met de terrein inrichting een kwalitatieve verbetering van dit deel van de Voor-Veldse polder tot gevolg hebben.

Hotelfunctie

Het programma van het 2 sterren hotel omvat in basis 2 persoonskamers, een paar familiekamers. Het hotel biedt uitsluitend ontbijt en lunchfaciliteiten en heeft daardoor een bescheiden keuken en voorraadruimten. Het volledige programma bestaat uit:

- Entree, ontvangst- en lounge ruimte
- Receptie en bar
- Kantoor en personeelruimte
- Keuken, voorraad- en berg ruimte
- Lounge voor ontbijt en lunch
- Terras
- 80 kamers
- Linnenkamers
- Wasgoedberging
- Diverse dienst- en technische ruimten
- Beheerderswoning met berging

Bij het tot stand komen van de Nota van Uitgangspunten is er in nauw overleg met Stedenbouw gekeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van het benodigde volume. De Nota van Uitgangspunten gaat uit van de volgende belangrijke uitgangspunten :

- Maximaal 50% bebouwing voor het deel van het hotel
- Volumes volgen de oorspronkelijke kavelrichting en de naastgelegen boerderij
- Het volume bestaat uit 2 bouwlagen afgedekt met een kap

Het hotel valt uiteen uit een in een hoofdvolume van 2 lagen, waarin het grootste deel van de kamers en de beheerderswoning zijn gerealiseerd. De receptie, kantoorruimte, keuken, dienstruimten en ontbijt-/lunchruimte zijn gerealiseerd in een kleiner volume tussen het hoofdvolume en de bestaande horecaboerderij. Het transparantvolume dat de beide gebouwen met elkaar verbindt doet dienst als lounge ruimte.

Door de gekozen opzet is er een balans gevonden tussen het benodigde volume om het programma te huisvesten en de gewenste schaal en richting van de gebouwen. Tevens zorgt de opzet voor de gewenste vrije ruimte tussen het hotel en de boerderij en de manege. De totale opzet moet ruimte geven voor een meer groen karakter van de locatie.

Zie bijlage 4 (tekeningen situatie, plattegronden, gevels en doorsneden hotel)

Parkeren manege, horecaboerderij en hotel

Het benodigde parkeren wordt gerealiseerd op de bestaande parkeerplaats gelegen tussen het plangebied en de Biltsestraatweg. Uitgaande van de parkeernorm van de functies, de bezettingsgraad en de mogelijkheid van dubbelgebruik en de tijdstippen van het gebruik heeft de afdeling verkeer het aantal parkeerplaatsen vastgesteld dat moet worden gerealiseerd.

Voor het inrichtingsplan zijn in de Nota van Uitgangspunten zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen

- 75 parkeerplaatsen
- zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen
- behoud van bestaande voet- en fietsroute
- het versterken van het groene karakter, aansluiten op de rest van het park, hiervoor zijn richtlijnen opgenomen (% groen) en zones waarbinnen het parkeren moet worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid en bedienend verkeer

De ontsluiting van het complex/terrein blijft bereikbaar voor bezoekers en dienstverkeer conform de bestaande ventweg en de brug/overkluizing over de sloot.

Op het voorterrein zal er voldoende manoeuvreerruimte aanwezig zijn voor de (kleine) vrachtwagens en bus(sen).

Het laden en lossen voor zowel de manege, horecaboerderij als het hotel zal plaats vinden in de vrije zone tussen de manege en het hotel op eigen terrein. De goederen zullen direct in de daarvoor gerealiseerd opslag- en voorraadruimten worden geplaatst.

De omvorming van het terrein en parkeren zal in 1 fase worden uitgevoerd, waarbij de volgorde bepaald wordt door het zoveel mogelijk kunnen blijven functioneren van de manege en noodzakelijke verplaatsing/vervanging van gebouwen en de bouwactiviteiten.

De parkeerplaatsen zullen gedurende de bouwphase zoveel mogelijk gehandhaafd worden en zullen de bestaande voet- en fietsroutes zoveel mogelijk vrijgehouden worden in overleg met de beheerder van het park.

Conclusie:

Het uiteindelijke doel van de herinrichting is dat het complex van gebouwen van de manege, het nieuwe hotel en de horecaboerderij als een aantrekkelijke eenheid wordt en een kwalitatieve versterking van deze specifieke plek in de Voor-Veldse polder wordt bereikt.

De gebouwen worden hiervoor in samenhang met elkaar ontworpen en zullen materialisering, schaal en karakter op elkaar worden afgestemd. Het nieuwe hotel en rijhal moet aansluiten op de landelijke sfeer van locatie, die past bij de boerderij, zonder in functionaliteit in te boeten.

3.3 Uitvoeringsaspecten

3.3.1 Luchtkwaliteit

Met het realiseren van zowel de manege en het hotel zal van uit de functies zelf geen onevenredige verslechtering van de huidige situatie ontstaan. Voor de parkeerbehoefte is door de afdeling verkeer een berekening gemaakt en is er uit gegaan van dubbelgebruik van de 75 parkeerplaatsen.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats.
(hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 inwerking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-nIBM.

In de AMvB-nIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een hotel met 89 kamers. Op basis van de CROW-publicaties nr. 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer' (december 2008) mag voor een tweesterren hotel in 'rest bebouwde kom' worden uitgegaan van een ritproductie van 13,0 ritten per 10 kamer. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van gemiddelde van ongeveer 116 ritten per etmaal.

BESTEMMINGSPPLAN

Voor het weekend is er gerekend met een hogere ritproductie van 149 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool 3-8-2009¹ ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-TOOL

Conclusie:

Uit de beide berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een NIBM-project.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Zie ook bijlage 5 (berekeningen met de NIBM-tool)

¹ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/meten-rekenen/nibm-tool/>

3.3.2 Geluidshinder

De functies manege, horecaboerderij en hotel zullen geen aanmerkelijke verandering in de huidige situatie tot gevolg hebben. De functies hebben daarnaast geen bezwaarlijke invloed op de functies onderling. De verschillende gebruikers zijn op de hoogte van de activiteiten op het terrein en voorzien geen hinder van de functies onderling voor de te voeren bedrijfsvoering of gebruik.

Voor de hotelfunctie zijn voor de verblijfsruimten in het bouwbesluit geen eisen of grenswaarden aangegeven.

Conclusie:

Er is geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig.

3.3.3 Externe Veiligheid

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

In het BEVI staan veiligheidsnormen voor inrichtingen met gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor personen buiten het inrichtingsterrein. Het BEVI moet de risico's beperken door middel van maatregelen. Het BEVI bestempelt LPG-tankstations met een doorzet van meer dan 50 m3 LPG per jaar en waar niet meer dan 80 m3 LPG aanwezig is als risicovol, en vallend onder het BEVI.

Op 750 m1 in oostelijke richting langs de Biltsestraatweg is een tankstation gesitueerd met een bovengrondse gasvulinstallatie voor LPG. De minimale afstand tot dergelijke installaties tot kwetsbare projecten is minimaal 120 m1 ongeacht de doorzet (in m3) per jaar.

Conclusie:

De afstand tot aan de BEVI inrichting volstaat en vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Vervoergevaarlijke Stoffen

Voor het beoordelen van de externe veiligheid is er overleg geweest met de Gemeente Utrecht voor de inventarisatie van de gevaarlijke stoffen die vervoerd worden over de Biltsestraatweg en welke invloed deze kunnen hebben op de huidige planopzet.

Conclusie:

Na overleg zullen de conclusies nagestuurd worden.

3.3.4 Kabels en Leidingen

Voor een inventarisatie en het in kaart brengen van de aanwezige leidingen is er een Clickmelding uitgevoerd. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er een transportleiding van de Gasunie in het wegprofiel ligt, om de mogelijke risico's voor de externe veiligheid te kunnen beoordelen is er overleg opgestart met de Gasunie om deze risico's te kunnen vastleggen.

Conclusie:

Uit de aanvullende informatie van de Gasunie is duidelijk geworden dat de locatie buiten de risicocontour van 140 m1 bevindt en er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Er zijn ten aanzien van de gasleiding geen bezwaren/belemmeringen zijn voor het realiseren van het bouwplan.

Andere leidingen vormen geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan en zullen indien nodig voor de realisatie of de uiteindelijke situatie aangepast worden.

3.3.5 Milieueffect rapportage

Van uit de bestaande manegefunctie en de nieuwe functies zijn er geen processen die een grote invloeden op het milieu te hebben en zal de invloeden op het milieu ten opzichte van de huidige situatie alleen maar verbeteren.

3.3.6 Watertoets

Met het realiseren van de nieuwe ontwikkeling is het streven geweest een betere balans te krijgen in het totale bebouwd/verharde oppervlak en het onverharde/groene oppervlak. In een separate bijlage is de berekening tussen de bestaande en nieuwe situatie uitgewerkt.

Conclusie

Met het realiseren van de functies op de locatie van de manege zal het bebouwd oppervlak toenemen, echter zal het verharde oppervlak afnemen. Met het herontwikkelen van het parkeerterrein, dat in eigendom is gekomen, is het totale oppervlak van de beiden terreinen in de berekening opgenomen. Hierdoor zal het bebouwde/verharde oppervlak afnemen met ca. 75 m²

Door de toename van het onverharde/groene gebied met ca. 1320m² en toepassen van half verhardingen, zoals graskeien en split kan het regenwater beter in de grond infiltreren zal een ten opzichte van de bestaande situatie.

In de uitwerking van het bouwplan zal onderzocht worden of hemelwater van de daken op het terrein kan worden geïnfiltreerd of langer vast gehouden kan worden door de toepassing van sedumdakafwerking. Het hemelwater dat niet geïnfiltreerd kan worden zal op de omliggende sloten/oppervlakte water geloosd worden.

Deze paragraaf en de bevindingen zullen nog met het Waterschap nog nader overlegd worden.

Zie ook bijlage 6 (berekeningen en checklist Waterschap)

3.3.7 Flora en Fauna

Ten aanzien van de Flora en Fauna toets is er een opdracht gegeven aan het adviesbureau BügelHajema en de bevindingen van het literatuuronderzoek en de het veldbezoek/inspectie van de bestaande gebouwen zijn vastgelegd in een rapportage, die als separate bijlage is toegevoegd.

Conclusie

In het plangebied zijn geen beschermende en ontheffingsplichtige plant-, zoogdier-, vleermuizen en reptielsoorten waargenomen, die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde bouwplan. Voor de afzonderlijke bevindingen en resultaten wordt verwezen naar het rapport.

Uitgaande van de toename van het groenoppervlak, een beter beheer/situatie van de slootranden en de overgang van oppervlaktewater en land zal er sprake zijn van een duidelijke verbetering plaats vinden ten opzichte van de huidige situatie.

Zie ook bijlage 7 (rapportage Flora en Fauna)

3.3.8 Geurhinder

De manege is een bedrijvigheid die valt onder de wet milieubeheer, bij meer dan 50 paarden is deze vergunningsplichtig, bij minder dan 50 paarden valt deze onder het Besluit Landbouw milieubeheer. Hierdoor is het geen verplichting te toetsen de minimale afstand van 50 m¹ binnen de bebouwde kom.

De nieuwe manege zal het aantal paarden of pony's afnemen van 45 naar 35 stuks. Er is dus sprake van een afname van de intensiteit en daarbij de geurproductie van de gehuisveste paarden.

Conclusie

De toekomstige grootte en inrichting van de manege vormen geen belemmering voor het realiseren van het beoogde bouwplan en functies. Gezien de belangen van de eigenaar ten aanzien van de andere functies op de locatie zal geurhinder zo veel mogelijk worden voorkomen.

3.3.9 Windhinder

Gezien de afmetingen, hoogte en onderlinge afstanden van de bebouwing is windhinder geen belemmering of te verwachten probleem voor het realiseren van het beoogde plan.

3.3.10 Bodemkwaliteit

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit is een opdracht gegeven aan van Dijk Geo- en Milieutechniek Voor een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) in combinatie uitgevoerd met het geotechnisch onderzoek.

De resultaten van beide onderzoeken zijn bijgevoegd in twee bijlagen.

Conclusie

Beide rapportages geven aan dat er geen belemmeringen zijn om het beoogde bouwplan te realiseren.

Zie ook bijlage 7 en 8 (Verkennend bodemonderzoek en Geotechnisch onderzoek)

3.3.11 Archeologie

In overleg met het Monumentenbureau zal er op de locatie verkennend onderzoek worden gedaan voorafgaand aan de bouw om mogelijke sporen te traceren. Gezien de voormalige gebruik als agrarische grond en het huidige grondgebruik en bebouwing is de grond dusdanig geroerd in de loop van de jaren en zullen is de verwachtingswaarde laag.

3.3.12 Kwaliteit van de Leefomgeving

Met het realiseren van het beoogde bouwplan is er een duidelijke verbetering te bereiken in de kwaliteit van de leefomgeving.

Sociale veiligheid

Door de permanente aanwezigheid van de beheerder en de openingstijden van het hotel zal de sociale veiligheid van het parkeerterrein, de loop- en fietsroute voor dat deel van de Voor-Veldsepolder toenemen.

Groen

Door de herontwikkeling van de locatie van de manege en de parkeerplaats zal deze een meer groen karakter krijgen. De verharding van het parkeerterrein zal voor ca. 40 % afnemen en de inrichting zal veel meer aansluiten op het park. Door het toevoegen van nieuwe bomen en hagen en halfopen verharding/graskeien zal het parkeerterrein veel meer een groen karakter hebben.

Door de wijze van inrichten zullen de auto's geparkeerd worden in het deel zo dicht bij het hotel, waardoor de voorzijde zo lang mogelijk vrij blijft van auto's.

Door het verkleinen en verplaatsen van de buitenbak zal het voorzijde van hotel veel meer aansluiten op de groene voorzijde van de horecaboerderij en het park.

Het terrein aan de achterzijde en tussen de manege en het hotel zal een meer groene uitstraling hebben en het beeld van een boerenerf hebben. Door de nieuwe rijhal kan het materieel en voorraad in het gebouw opgeslagen worden. Hierdoor zal het terrein/erf veel minder rommelig aan doen.

Gebruikswaarde

Door de herinrichting ontstaat een volwaardige ponymanege met een betere kwaliteit en voorzieningenniveau, die op een makkelijke wijze te bereiken is voor de kinderen van Utrecht-Oost. De horecaboerderij en het hotel voorzien in een aantrekkelijke plek in het park Voor-Veldse polder, zowel voor de gebruikers van het park en de manege. Maar ook de dagrecreanten op de fiets van en naar Utrecht.

Sport

Voor de rijders van de ponymanege is duidelijk dat de kwaliteit van de faciliteiten aanmerkelijk beter worden ten opzichte van de huidige situatie. De rijhal met de binnenbak van 20x40 m1 met betere mogelijkheden voor rijders en toeschouwers is een absolute verbetering. Maar de huisvesting en welzijn van de dieren is misschien wel de belangrijkste verbetering.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers is op dit moment prima, doordat er geen drukke wegen moeten worden overgestoken. Met de toekomstige herprofielering van de Biltsestraatweg zal de bereikbaarheid met de fiets en auto verder geoptimaliseerd worden.

4.1 Economisch uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de nota van Uitgangspunten is er door Economische zaken een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het hotel, gebaseerd op van een 80 hotelkamers. Het externe onderzoeksbureau Horwath heeft deze rapportage opgesteld.

Een van de conclusie van het rapport onderschrijft en onderbouwd een reële en realistische economische haalbaarheid bij een hotel met 80 kamers en de voorgestelde bedrijfsvoering.

De aangepaste hotelnota 'Welsterusten' voor 2008-2015 geeft voldoende behoefte aan, voor het realiseren van een dergelijk hotel binnen de gemeente Utrecht, zowel betreffende de capaciteit als de classificatie.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zowel voor als na het vaststellen van de Nota van uitgangspunten in september 2009 is er overleg geweest met alle belanghebbende partijen, wijkraad en burgers. Dit heeft geleid tot diverse aanpassingen in het nu voorliggende bouwplan en de uiteindelijke wijze van realiseren.

**Bijlage 1 Bestaande situatie en
Foto's bestaande situatie**

Bijlage 2 Definitieve Nota van Uitgangspunten

Bijlage 3 Tekeningen Manege Groenesteyn
Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden

Bijlage 4 Tekeningen Two*Lodge Utrecht
Situatie, plattegronden, gevels en doorsneden

Bijlage 5	Berekeningen NIBM-tool	Luchtkwaliteit
	Model 1 ritproductie	116 per etmaal
	Model 2 ritproductie	147 per etmaal

**Bijlage 6 Berekeningen bebouwd/verhard-onverhard
Checklist Waterschap**

Bijlage 7 Verkennend Bodemonderzoek
Milieutechnisch

Bijlage 8 Verkennend Bodemonderzoek
Geotechnisch

Bijlage **Flora en Fauna**
Advies Natuurwaarden