

Ecologisch activiteitenplan

Rading 117 en 117a te Hilversum



Status van het

document:

Definitief

Datum: 17-03-2026

Sweco Nederland B.V.

Onderwerp

Projectnummer

Klant

Auteur

Gecontroleerd door

Vrijgegeven door

Datum

Versie

Documentreferentie

Handelsregister 30129769

Ecologisch activiteitenplan Manage Kamphorst te Hilversum

51034920

Padel & Promotie B.V.

■■■■■ en ■■■■■

■■■■■

■■■■■

17-03-2026

1

NL26-648800269-167489

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Contactgegevens van de aanvrager	2
1.2	Deskundige begeleiding	2
2	Gegevens van de locatie en werkzaamheden	3
2.1	Locatiegegevens en huidige situatie	3
2.2	Voorgenomen activiteiten en manier van uitvoering	4
2.3	Planning en onderbouwing van de activiteiten	5
3	Verspreiding van beschermde soorten binnen het plangebied	7
3.1	Conclusies natuurtoets	7
3.2	Conclusies nader onderzoek ecologie	7
3.2.1	Boerenwaluw	7
3.2.2	Huiswaluw	9
3.2.3	Huismus	11
3.3	Verbodsbepalingen	12
4	Maatregelen en staat van instandhouding	14
4.1.1	Huismus	14
4.1.2	Boerenwaluw	18
4.1.3	Huiswaluw	22
4.2	Cumulatie	23
5	Wettelijk belang en alternatievenafweging	24
5.1	Wettelijk belang	24
5.2	Alternatieven	27
5.2.1	Alternatieve locatie	27
5.2.2	Alternatieve inrichting	28
5.2.3	Alternatieve werkwijze	28
5.2.4	Alternatieve planning	29
5.2.5	Conclusie alternatievenafweging	29
6	Samenvatting	30
	Geraadpleegde bronnen	31
	Bijlage 1. Strokenplanning	32
	Bijlage 2. Bouwkundig advies	33

1 Inleiding

Sweco heeft van Padel & Promotie B.V opdracht gekregen voor het opstellen van een activiteitenplan in het kader van een vergunningsaanvraag voor een flora- en fauna-activiteit, ten behoeve van de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de aan de Rading 117 en 117a te Hilversum.

Uit de natuurtoets, die door TAUW in juni 2025 is uitgevoerd (TAUW, 2025a), bleek dat het plangebied potentieel geschikt leefgebied vormt voor de huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw. Aansluitend is door TAUW in 2025 nader onderzoek naar huismus, huiszwaluw en boerenzwaluw uitgevoerd (TAUW 2025b). Uit dit nader onderzoek blijkt dat op het plangebied broedlocaties van de huismus, boerenzwaluw aanwezig zijn met daarbij behorend foerageergebied. Het woonhuis op het plangebied bevat nestlocaties van de huiszwaluw. Het woonhuis blijft echter onaangetast, het functioneel leefgebied van de huiszwaluw (modderpoelen) wordt wel aangetast.

De bosschages in de omgeving en bomen op de planlocatie zijn in de winter van 2025-2026 geïnspecteerd (Taw, 2025b). Hierbij zijn drie grotere nesten rondom het plangebied gevonden. Mogelijk worden de nesten gebruikt door de eekhoorn, ransuil of sperwer. Omdat dit onderzoek nog loopt wordt in eerste instantie alleen een vergunning aangevraagd voor de huismus, huiszwaluw en boerenzwaluw. Indien tijdens het nader onderzoek blijkt dat de nesten in gebruik zijn door eekhoorn, ransuil of sperwer dan zal de vergunning uitgebreid worden met deze soorten.

Voorafgaand aan de werkzaamheden worden tijdelijke broedlocaties gerealiseerd. De oorspronkelijke broedlocaties worden buiten de kwetsbare periode ongeschikt gemaakt. Hiermee wordt het doden van individuen tijdens de ingreep voorkomen. Bij de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden op het plangebied kan echter niet worden voorkomen dat de broedlocaties van de huismus en boerenzwaluw worden vernield. Hierdoor is sprake van vergunningplichtige schadelijke handelingen. De broedlocaties van de huiszwaluw blijven volledig behouden omdat er geen werkzaamheden aan het woonhuis plaatsvinden.

De volgende onderzoeksvragen zullen in onderhavige rapportage worden beantwoord:

- Welke beschermde soorten zijn in het plangebied aanwezig?
- Welke functie heeft het plangebied voor de soorten?
- Wat is de duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten op lokaal, regionaal en nationaal niveau?
- Blijft de functionaliteit van de rust- en voortplantingsplaatsen behouden?
- Welke eigenschappen van het gebied moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden?
- Hoe groot wordt het succes van de te nemen maatregelen ingeschat?
- Welke maatregelen moeten getroffen worden om aan de zorgplicht te voldoen?
- Zijn er voor de streng beschermde soorten geen meer bevredigende oplossingen?
- Welk wettelijk belang is er waardoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd?

Hiermee wordt in dit activiteitenplan invulling gegeven aan de vergunningsvoorwaarden voor een vergunning flora- en fauna-activiteit (artikel 8.74j lid 1, Bkl). De vergunning wordt aangevraagd voor september 2026 t/m september 2029.

2 Gegevens van de locatie en werkzaamheden

2.1 Locatiegegevens en huidige situatie

De planlocatie ($\pm 1,3$ ha) ligt aan de aan de Rading 117 en 117a te Hilversum, in de provincie Noord-Holland.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de planlocatie (globaal begrensd).

Het plangebied betreft een voormalig paardenmanege, welke uit bedrijf is sinds de zomer van 2025. Op het terrein staan vier opstallen, namelijk het hoofdgebouw met paardenstallen met een rijbak, een tweede overdekte rijbak, een woonhuis en een juryhuisje.

Aan de westzijde van het terrein is een parkeerplaats aanwezig waarvan de ondergrond uit grind bestaat. De parkeerplaats grenst direct aan het hoofdgebouw van de manege. Het hoofdgebouw is opgetrokken uit houten panelen. Het gebouw heeft een schuin dak dat bedekt is met golfplaten. In de westzijde van het hoofdgebouw is horecagelegenheid aanwezig. Het resterende gedeelte van het gebouw bestaat hoofdzakelijk uit stallen. Achterin de stallen is een hooizolder aanwezig. Onder de balken van de hooizolder hangen diverse nesten van boerenzwaluw. De hooizolder is toegankelijk

door grote schuifdeuren aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Rondom de gevels is verlichting aanwezig. De overdekte rijbak bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied. De gevels zijn volledig opgetrokken uit damwanden. Het schuine dak is bedekt met golfplaten. Op het terrein is ook een voormalig juryhuisje aanwezig. Dit huisje is voor een deel opgetrokken uit bakstenen. De bovenste helft is met houten panelen afgewerkt. Het dak bestaat uit met golfplaten. De noord- en zuidzijde van het terrein wordt gekenmerkt door verschillende rijbakken voor paarden. De rijbakken hebben een zanderige ondergrond waar vegetatie volledig ontbreekt.

Op het terrein zelf is groen vrij beperkt aanwezig. Aan de oostzijde is een ligusterhaag aanwezig. Verder grenzen bosschages aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Ten oosten van het plangebied is een volkstuincomplex aanwezig. Ten zuiden ligt een andere paardenstal. Voor een gedetailleerde beschrijving en een impressie van de planlocaties middels beeldmateriaal dat is gemaakt tijdens het veldbezoek van de natuurtoets, wordt verwezen naar pagina 9 en 10 van het rapport van TAUW (TAUW, 2025a).

2.2 Voorgenomen activiteiten en manier van uitvoering

De initiatiefnemer is voornemens om de opstallen van de manege te slopen en een indoor padelcentrum deze locatie te realiseren. De stallen en rijbakken van de manege worden hierbij gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt tijdens de uitvoering ontzien.

Op het terrein van de huidige manege komt een indoor, geluidsdichte paddelbaan met in totaal drie wedstrijdbanen, vijf dubbelbanen, één enkelbaan en een horecagelegenheid (zie figuur 2.2). Op het dak van het indoor padelcentrum komen zonnepanelen en aan enkele zijden komen groene gevels en worden er permanente voorzieningen voor huismussen en boerenzwaluw gecreëerd. De gevels bestaan uit houten planken welke worden hergebruikt van de huidige opstallen. De staldeuren van de manege worden eveneens hergebruikt in het gebouw van het indoor padelcentrum. Het terrein wordt natuurvriendelijk ingericht. Op het omliggende een groene tuin, een fietsenstalling en 80 halfverharde parkeerplaatsen. De groene tuin zal bestaan uit:

- solitaire fruitbomen;
- een dichte pluktuin met kruiden, groente en gewassen;
- een groentekas;
- composthoop;
- modderbaden voor vogels;
- heggen en struweelzones;
- grote gazons met natuurlijke ondergrond;
- solitaire bomen;
- natuurlijke speeltoestellen geïntegreerd in groen.



Figuur 2.2 Schematische weergave van de nieuwe situatie (bron: Padel & Promotie B.V.).

2.3 Planning en onderbouwing van de activiteiten

Omdat er rekening gehouden moet worden met de kwetsbare periodes van de aanwezige beschermde soorten is er voor gekozen om buiten het broedseizoen te werken. Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen de tijdelijke voorzieningen gereed gebracht worden (zie hoofdstuk 5). De vergunningplichtige sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden zullen daarmee tussen september 2026 en april 2027 plaatsvinden.

De sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden in september en oktober 2026 (na ecologische vrijgave). Hierna zal de fundering worden gestort en worden begonnen aan de bouw van het indoor padelcentrum. Omdat er met prefab bouwdelen wordt gewerkt kan het gebouw zeer snel gereed zijn. Vóór april 2027 zijn in ieder geval de grote, versturende werkzaamheden afgerond. Hierdoor vinden er geen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden plaats binnen het beroedseizoen. De omliggende tuin zal na de bouw van het indoor padelcentrum plaatsvinden, circa in de eerste maanden van 2027. Vanaf februari-maart zal er worden begonnen aan de afwerking in het indoor padelcentrum en inrichting van het terrein en naar verwachting zal half mei 2027 de oplevering plaatsvinden. In bijlage 1 staat de gedetailleerde strokenplanning van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Bij voorkeur wordt gewerkt tussen zonsopkomst en zonsondergang. Wanneer verlichting nodig is bij de werkzaamheden dan zal deze afgeschermd worden en op een lage armatuur geplaatst. Ook zal de verlichting alleen op het werk gericht worden, zodat uitstraling naar de omgeving voorkomen wordt.

De vergunning wordt aangevraagd voor een periode van 3 jaar (september 2026 t/m september 2029). Deze planning houdt rekening met eventuele uitloop en mogelijkheden om passende maatregelen te treffen die met eventuele uitloop gepaard gaan. Het uitgangspunt blijft dat de verstorende werkzaamheden binnen één winter en buiten het broedseizoen plaatsvinden. Voor de langere termijn is gekozen om het verwijderen van de tijdelijke voorzieningen ook in de vergunning op te nemen, nadat de permanente voorzieningen gerealiseerd zijn en de gewenningsperiode van de permante voorzieningen compleet doorlopen zijn.

3 Verspreiding van beschermde soorten binnen het plangebied

3.1 Conclusies natuurtoets

In de natuurtoets van TAUW wordt het volgende geconcludeerd (TAUW,2025a):

“De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op door de Ow beschermde soorten, namelijk eekhoorn, vleermuizen, huiszwaluw, boerenzwaluw, huismus, jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels. Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op vleermuizen en algemene broedvogels worden voorkomen. Nader onderzoek naar deze soorten is daarom niet nodig. Voor de overige soorten is het noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren conform de vastgestelde soort specifieke protocollen en methodes.”

3.2 Conclusies nader onderzoek ecologie

Voor de methode van het nader onderzoek ecologie wordt verwezen naar het rapport dat door TAUW is opgesteld (TAUW, 2025a). Hieronder worden de conclusies weergegeven voor de soorten waarvoor deze vergunning wordt aangevraagd.

3.2.1 Boerenzwaluw

Figuur 3.1 geeft een overzicht van de aangetroffen functies. Tijdens de veldbezoeken zijn meerdere nesten van boerenzwaluw vastgesteld bij de hooizolder en paardenstallen achter het hoofdgebouw. Het merendeel van de nesten bevindt zich aan weerszijden van de stallen bij de ingang van de bak: twintig nesten aan de linkerzijde en elf nesten aan de rechterzijde. Daarnaast is één nest aangetroffen boven stalbox 15 en één nest boven stalbox 19 (33 nesten in totaal).

Het foerageergedrag van de boerenzwaluwen vindt, naast het op figuur 3.1 aangegeven gebied binnen het plangebied, ook plaats boven het vliegveld ten zuiden van de manege (zie figuur 3.2). Figuur 3.3 geeft een impressie van de aanwezige boerenzwaluwen binnen het plangebied.

In de omgeving is Manege De Kamphorst één van de laatste hippische bedrijven in de zuidelijke rand van Hilversum. Ten zuiden van de manege is nog een andere paardenstal aanwezig waar mogelijk ook boerenzwaluwen broeden. De schuren binnen het plangebied bieden geschikte nestlocaties, de rommelige omgeving voorziet in foerageermogelijkheden en nestmateriaal. Zonder maatregelen te treffen gaan de nestlocaties en het foerageergebied op de manege verloren. Het foerageergebied bij het vliegveld (en eventueel bij de paardenstal ten zuiden van het plangebied) blijft behouden.



Figuur 3.1 Aangebouwde functies voor boerenzwaluw binnen het plangebied (bron: TAUW, 2025b).



Figuur 3.2 Vliegveld ten opzichte van het plangebied (bron: TAUW, 2025b)



Figuur 3.3 Impressie van aanwezige boerenzwaluwen binnen het plangebied (bron: TAUW,2025b).

3.2.2 Huiszwaluw

Figuur 3.4 geeft een overzicht van de aangetroffen functies. Van de huiszwaluw zijn vier nesten aangetroffen onder de dakrand van het woonhuis. Tijdens de veldbezoeken is geen duidelijk afgebakend foerageergebied vastgesteld. Aannemelijk is dat het foerageergebied grotendeels samenvalt met dat van de boerenzwaluw, waarbij het foerageren hoofdzakelijk plaatsvindt in het open landschap ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van het vliegveld en de paardenstal (zie figuur 3.2). Figuur 3.5 geeft een impressie van de bij het woonhuis aanwezige huiszwaluwen.

Het woonhuis zelf zal niet worden aangetast waardoor het aantasten van nesten niet aan de orde is. De sloop- en nieuwbouw zal buiten het broedseizoen plaatsvinden. Wel zal de functionele leefomgeving van de soort worden beïnvloed. Het foerageergebied en beschikbaarheid van modder op de manege zullen, wanneer geen maatregelen getroffen worden, afnemen. In de directe omgeving is wel nog één manege aanwezig waar modder en eten verzameld zouden kunnen worden (direct ten zuiden van het plangebied). Het foerageergebied bij het vliegveld blijft behouden.



Figuur 3.4 Aangetoonde functies voor boerenzwaluw binnen het plangebied. Er was geen duidelijk gedefinieerd foerageergebied aanwezig binnen het plangebied (bron: TAUW,2025b).



Figuur 3.5 Impressie van de bij het woonhuis aanwezige huiszwaluwen (bron: TAUW,2025b).

3.2.3 Huismus

Omdat het huismusonderzoek niet volledig in de protocollaire periode uitgevoerd kon worden, is gekozen voor een combinatie van veldbezoeken en een inspectie. Omdat de schuren overzichtelijk waren en volledig geïnspecteerd konden worden, kon zo zeer accuraat bepaald worden hoeveel nesten er aanwezig waren in de bebouwing. Voor de zekerheid is ook er voor gekozen om voor het totaal aantal aanwezige individuen te compenseren.

Figuur 3.6 toont een overzicht van de aangetroffen functies binnen het plangebied. In de stal bij het hoofdgebouw zijn onder de dakrand zes nesten van huismus aangetroffen. In de zuidelijke stallen van het hoofdgebouw en bij de beukenhagen op het erf zijn veel foeragerende huismussen waargenomen, hoewel de soort overal op het terrein waargenomen wordt.

In de oostelijke overdekte rijbak achter de groene stalen dakprofielen zijn tien nesten vastgesteld.. Diverse vliegvlugge jongen werden gevoerd tijdens het onderzoek, zowel op als vlak bij het nest. Waarschijnlijk is een groter deel inmiddels uitgevlogen en bevindt zich voornamelijk aan de zuidkant en ten zuiden van het plangebied, waar zij foerageren, zandbaden nemen en schuilen in heggen en bosschages rond de zandbak en in de paardenstallen.

De heggen aan de zuidzijde van het terrein herbergen de grootste concentraties huismussen, met waarnemingen van circa 40 tot 50 individuen per vlak (zwarte vlakken in figuur 5.6). Figuur 5.7 geeft een impressie van aanwezige huismussen. In totaal zijn er zestien nestlocaties gevonden bij een fysieke inspectie en leven er naar schatting maximaal 100 individuen op de manege die daar ook foerageren. De overige individuen broeden waarschijnlijk in de paardenstal ten zuiden van de planlocatie.

De stallen en de overdekte rijbak bieden nestlocaties voor de huismus. Daarnaast voorziet het plangebied in diverse onderdelen van het essentieel leefgebied, waaronder groenblijvend opgaand groen, slaapplekken, foerageergebieden, zandige plekken voor stofbaden en drinkwater (BIJ12, 2023). Nestmateriaal, zoals stro en hooi, is ruim aanwezig. Door de beoogde ontwikkeling zal, wanneer geen maatregelen getroffen worden, een deel van het essentieel leefgebied voor de huismus verloren gaan en worden nestlocaties vernield.



Figuur 3.6 Aangetoonde functies voor huismus binnen het plangebied (bron: TAUW, 2025b).



Figuur 3.7 Impressie van aanwezige huismussen binnen het plangebied (bron: TAUW,205b).

3.3 Verbodsbepalingen

In onderstaande tabel is aangegeven voor welke verbodsbepalingen de vergunning wordt aangevraagd. Het doden van individuen wordt voorkomen doordat maatregelen worden getroffen, waardoor er geen vergunning hoeft worden aangevraagd doden (zie hoofdstuk 5). Omdat er maatregelen worden getroffen om verstoring tot een minimum te beperken (ecologische begeleiding) en de vogels voldoende uitwijkmogelijkheden hebben (of aangeboden krijgen), zal de verstoring geen effect hebben op de staat van instandhouding. Daarmee is er geen vergunningplicht van kracht voor de verstoring van de huismus, huiszwaluw en boerenzwaluw. Verstoren wordt wel aangevraagd maar zal naar verwachting niet verleend hoeven te worden.

Na het treffen van alle maatregelen is het onvermijdelijk dat de broedlocaties van de huismus en boerenzwaluw vernield worden. Voor het vernielen van broedlocaties wordt in ieder geval de vergunning aangevraagd. De broedlocaties van de huiszwaluw blijven behouden. Er is voor gekozen om voor de huiszwaluw alsnog een vergunning aan te vragen voor het vernielen van verblijfplaatsen (door aantasting van functioneel leefgebied), zodat een positieve afwijzing verkregen kan worden en de maatregelen geborgd zijn.

Tabel 3.1 Overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor een Omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit wordt aangevraagd.

Soort	Latijnse naam	Verbodsbepalingen (Bal)	Beschermingsregime
Boerenzwaluw	<i>Hirundo rustica</i>	11.37 lid 1b: het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels. 11.37 lid 1d: het opzettelijk storen van vogels.	Vogelrichtlijn
Huiszwaluw	<i>Delichon urbicum</i>	11.37 lid 1b: het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels. 11.37 lid 1d: het opzettelijk storen van vogels.	Vogelrichtlijn
Huisemus	<i>Passer domesticus</i>	11.37 lid 1b: het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren van vogels of het opzettelijk wegnemen van nesten van die vogels. 11.37 lid 1d: het opzettelijk storen van vogels.	Vogelrichtlijn

4 Maatregelen en staat van instandhouding

In onderstaande paragrafen wordt per soort besproken welke maatregelen worden gehanteerd om negatieve effecten per fase van de werkzaamheden te voorkomen en wat vervolgens de effecten op de lokale, regionale en nationale staat van instandhouding zijn.

4.1.1 Huismus

Aanlegfase

Zonder het treffen van maatregelen gaan door de sloopwerkzaamheden 16 nestlocaties van de huismus verloren en worden huismussen verstoord. Huismussen zijn het gehele jaar in de omgeving van hun nestlocatie te vinden. Soms worden de nesten gebruikt om te slapen. De nesten worden meerdere jaren gebruikt, maar huismussen bouwen het gehele broedseizoen aan de nesten. Ter compensatie worden voorafgaand aan de werkzaamheden tijdelijke nestkasten in de omgeving van de manege opgehangen conform het kennisdocument huismus (BIJ12, 2023). Voor de zekerheid is rekening gehouden met het scenario dat de helft van de aangetroffen individuen binnen het plangebied broeden (maximaal 25 nestlocaties). Er zijn in totaal 50 (tijdelijke) compenserende huismuskasten nodig als mitigatie. Zestien dubbele huismuskasten worden geplaatst aan de noord en oostgevels bij de Hilversumse ponyclub ten zuiden van de planlocatie. Daarnaast wordt een huismussentil geplaatst met 24 nestlocaties. De huismustil komt te staan op de zuidzijde van de planlocatie, waar de voormalige paddocks zich bevonden. In totaal zullen er 56 nestplaatsen beschikbaar zijn gedurende de werkzaamheden.

De exacte locaties van de tijdelijke nestkasten en huismustil is nog niet bekend, deze zullen zodra deze bekend zijn naar het bevoegd gezag worden gestuurd. De kasten worden minimaal drie maanden voorafgaand aan de werkzaamheden geplaatst aan de noord- en oostgevels van de paardenstal wat ruim binnen de 200 meter vanaf de oorspronkelijke nestlocaties is. Ook worden de kasten op drie meter hoogte geplaatst. De huismustil komt op een rustige plek te staan. Daarbij is gelet op een plaatsing waarbij binnen 50-100 meter opgaand groen aanwezig is, wat voedsel en schuilplaatsen kan bieden (BIJ12, 2023).

De kasten worden voor 1 april 2026 geplaatst, waardoor de gewenningsperiode van 3 maanden ruimschoots gehaald wordt voorafgaand aan de start in september 2026. Door het aanbieden van 16 dubbele compenserende huismuskasten en een huismustil, zullen voldoende tijdelijke broed- en slaapplekken aanwezig zijn voor de huismussen waarvan de nestlocatie wordt verwijderd tijdens de werkzaamheden in de winter van 2026-2027.

Voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen wordt de projectlocatie ongeschikt gemaakt voor de huismus, waarbij de huismussen uit zichzelf kunnen wegvliegen. De geschikte periode hiervoor is van september t/m februari, mits de weersomstandigheden goed genoeg zijn en het niet vriest (zie tabel 4.1). Voorafgaand aan het ongeschikt maken in september 2026 wordt een

broedvogelinspectie uitgevoerd door de ecooloog, wanneer er geen broedgevallen worden aangetroffen mag worden gestart met ongeschikt maken. Het ongeschikt maken zal plaatsvinden door de geschikte ruimtes dicht te maken met weringsborstels. Na vijf dagen zal een controleronde uitgevoerd worden door de ecooloog of er inderdaad geen vogels meer in- en uit de bebouwing vliegen. Wanneer de bebouwing niet natuurvrij is, worden de weringsmaatregelen aangepast en zal de controle na nog vijf dagen weer herhaald worden. Deze procedure wordt herhaald tot de bebouwing volledig vrijgegeven kan worden.

In de winterperiode, tijdens de uitvoering, slapen de huismussen over het algemeen gezamenlijk in dichte struiken. Het gebruik van het nest is ondergeschikt aan het slapen in groepen, indien de temperaturen niet onder het vriespunt komen. De til en nestkasten zijn beschikbaar daarvoor in de winterperiode. De dichte laurierhaag en andere wintervaste begroeiing rondom de woningen en de manege blijven behouden tijdens en na de werkzaamheden als schuilplaats en slaapplek. Tijdens de werkzaamheden blijven zandige plekken behouden voor de huismus aan de randen van het terrein nabij dekking (minimaal 4-5 m²). De ecologisch deskundige zorgt ervoor dat er geen materieel wordt opgeslagen naast de hagen en zandplekken en versturende werkzaamheden gefaseerd en op afstand worden uitgevoerd van deze plekken om de functionaliteit te behouden.

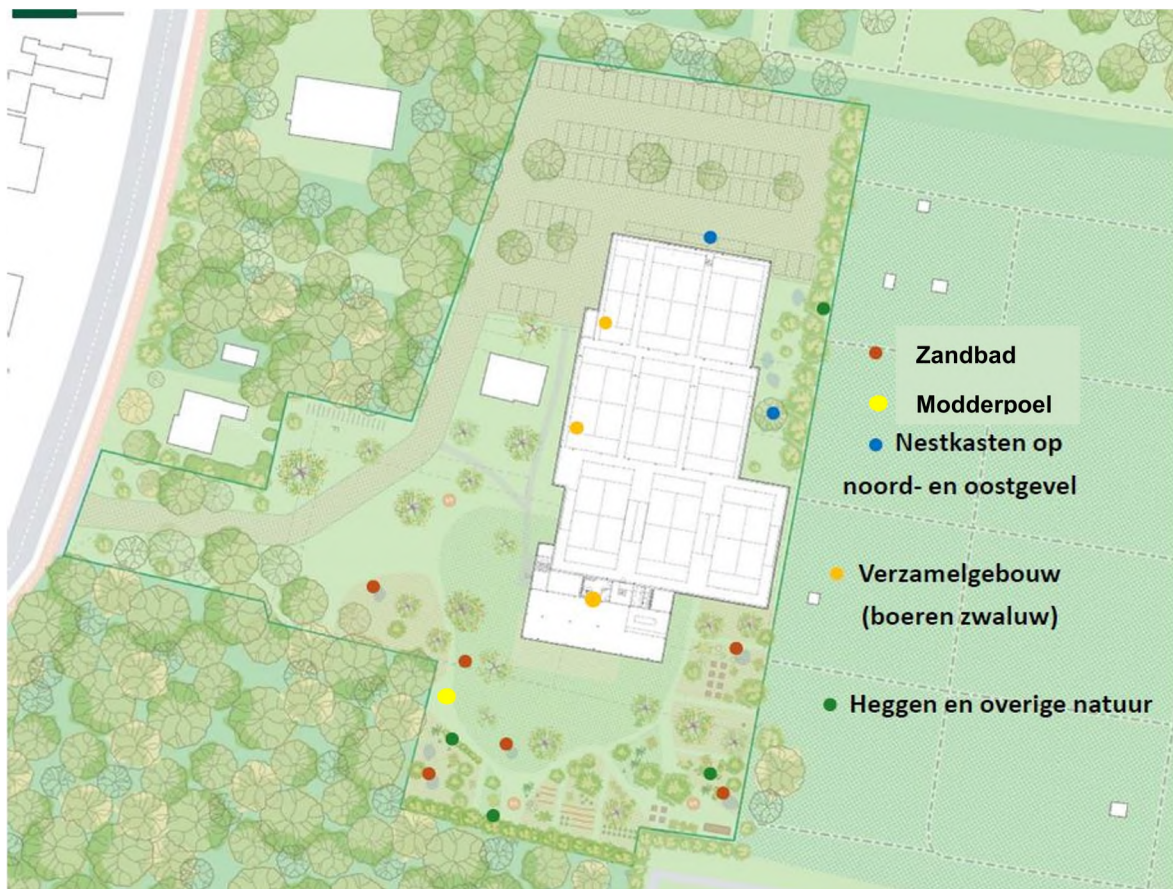
Tijdens de uitvoering wordt het terrein heringericht en de oostelijke opstal verwijderd, waardoor het aanbod foerageergebied afneemt. Doordat de manege sinds de zomer van 2025 niet meer in gebruik is, zal naar verwachting het voedselaanbod voor de huismus binnen het plangebied al zijn afgenomen. Rondom een manege is normaliter een overvloed aan stro en kleine insecten aanwezig maar er worden geen paarden meer gehouden of stro aan paarden gevoerd. Omdat direct ten zuiden van de manege een andere paardenstal is gelegen en ten westen een volkstuintcomplex, zal het aanbod van foerageergebied voldoende zijn om de populatie te handhaven.

De grote werkzaamheden (sloop- en nieuwbouw) zijn afgerond voor de start van het broedseizoen in 2027. Kleinere werkzaamheden zoals het inrichten van de binnenzijde van het indoor padelcentrum en het inrichten van het terrein vinden mogelijk nog plaats binnen het broedseizoen van de huismus in 2027, maar dan zijn de huismussen volledig gewend aan de tijdelijke nestkasten en zitten ze naar verwachting ook al meer bij de naastgelegen paardenstal. Aantasting van het aantal legsels in het broedseizoen van 2027 wordt daarom niet verwacht.

Tabel 4.1 Kwetsbare periode van huismus en periode voor natuurvrij maken van de projectlocatie.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Huisumus												
		Niet ongeschikt maken				Ongeschikt maken onder extra voorwaarden				Ongeschikt maken		

Om de nieuwe situatie geschikter als leefgebied te maken, zal op het terrein foerageergebied voor huismussen (en andere vogels) worden ingericht. Tijdens de werkzaamheden wordt een variatie aan wintervaste en vruchtdragende inheemse struiken aangeplant, zoals vuurdoorn en meidoorn. De streefhoogte van de struiken is 2-3 meter. Verspreid op het terrein wordt kruidenrijk, extensief beheerd grasland aangeplant. Er zal twee keer per jaar sinusmaaien toegepast worden (en niet gemaaid in het najaar), zodat er een grote variatie aan vegetatie en microklimaten ontstaat met verschillende insecten. Waar mogelijk wordt ook gekozen voor klinkerbestrating of grastegels, wat eten zoeken vergemakkelijkt (BIJ12, 2023). Op minimaal 5 plekken blijven zanderige stukjes bodem van minimaal 1 m² behouden zodat de huismussen een zandbad kunnen nemen.



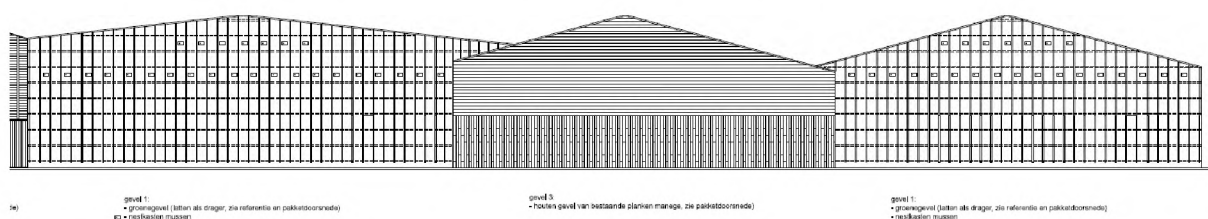
Figuur 4.1 Schematische weergave van de permanente compensatie voor de huismus, huiszwaluw en boerenzwaluw (bron: Padel & Promotie B.V.).

Gebruiksfase

In het nieuwe gebouw van het indoor padelcentrum worden 32 nestkasten ingebouwd onder de dakrand. Hierbij wordt gekozen voor huismuskast HMP2 van Unitura (of vergelijkbaar), omdat deze kast aan de minimum binnenmaten voldoet zoals gesteld in het kennisdocument (BIJ12, 2023). De kasten worden geplaatst op de noordgevel, vlak onder de dakrand (zie figuur 4.2). De kasten worden op minstens 50 centimeter afstand geplaatst zodat de huismussen geen zicht hebben op elkaar vanuit de ingang. Omdat huismussen graag in dekking kunnen verblijven rondom de nesten, wordt

gevelbeplanting aangebracht (klimop) en zullen verspreid over het terrein inheemse struiken worden aangeplant (zie hieronder). Daarnaast wordt gewaarborgd dat de tijdelijke alternatieve huismuskasten en huismustil pas worden verwijderd nadat de permanente nestvoorzieningen zijn gerealiseerd en een 'na-gewenningsperiode' is behaald van minimaal 3 maanden. In deze situatie zijn de permanente voorzieningen functioneel en zijn de tijdelijk aangebrachte huismuskasten reeds aanwezig. Na deze periode mogen deze tijdelijke kasten, na controle door een ter zake kundig ecooloog, buiten het broedseizoen worden verwijderd.

Het foerageergebied, zandplekken en schuilplekken zijn dan reeds gerealiseerd. De nieuwe bedrijvigheid in combinatie met de groene inrichting zorgt ervoor dat er weer geschikte omstandigheden ontstaan voor de huismussen om zich daar te vestigen.



Figuur 4.2 Schematische weergave van de oostelijke gevel van het indoor padelcentrum met ingebouwde huismuskasten (bron: Padel & Promotie B.V.).

Staat van instandhouding

Ooit was de huismus de meest algemene broedvogel van Nederland. De soort is de laatste decennia om onbekende redenen in aantal vrij hard achteruit gegaan. Begin jaren tachtig van de 20e eeuw begon de afname, die in de begin jaren negentig versnelde. Dit heeft geresulteerd in een landelijke afname van meer dan 50% van het aantal broedparen. Vermoedelijk is één van de oorzaken de afname van broedgelegenheid, onder andere door renovatie en isolatie van oude woningen, en dit in combinatie met een afgenomen voedselaanbod, minder dekking en een toename aan predatie. Ondanks dat de oppervlakte stedelijk gebied en het aantal huizen groter geworden is in Nederland, is de huismus in aantal afgenomen. Tussen 2018 en 2020 waren er 600.000-1.000.000 broedparen in Nederland. De landelijke staat van instandhouding wordt beoordeeld als zeer ongunstig (www.sovon.nl).

Er is geen regionale staat van instandhouding bekend voor de huismus. In de provincie Noord-Holland zijn er 46.800-78.000 broedparen aanwezig, wat 8% van de totale populatie in Nederland is (2018-2020). In de bebouwde kom van Hilversum en de dorpjes eromheen zijn vele kolonies van huismussen aanwezig, wat erop wijst dat de regionale staat van instandhouding gunstig is.

Door de voorgenomen ingreep worden 16 broedlocaties van de huismus aangetast. Door tijdig alternatieve nestkasten en een huismustil te plaatsen, worden continue nest-/rustplekken aangeboden. De versturende ingrepen (sloop en nieuwbouw) vinden buiten het broedseizoen plaats waardoor het broedsucces niet wordt aangetast. De wintervaste hagen blijven te allen tijden

beschikbaar. De grote delen zand en uit gebruik genomen manege wordt vervangen door een natuur-inclusieve tuin wat foerageergebied biedt. Hierdoor neemt de geschiktheid van de locatie toe.

Bovengenoemde maatregelen worden voldoende geacht om negatieve lange termijn effecten te voorkomen dan wel tot een minimum te beperken. Het kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat de werkzaamheden niet leiden tot een verslechtering van de staat van instandhouding van de huismus op lange termijn.

4.1.2 Boerenwaluw

Aanlegfase

In de paardenstallen zijn 33 nestlocaties van de boerenwaluw aanwezig. De nesten van de boerenwaluw zullen één op drie gecompenseerd worden. Dit betekent dat er 99 (tijdelijke) nestlocaties nodig zijn ter compensatie voor het verlies van 33 nestlocaties. De compenserende nestgelegenheden worden gerealiseerd voordat de boerenwaluw teruggekeerd is in Nederland (voor 1 april 2026), zodat de boerenwaluwen een volledig broedseizoen (mei t/m augustus 2026) de gelegenheid krijgen om de nieuwe nestlocaties te ontdekken, als de huidige nestlocaties nog aanwezig zijn.

De tijdelijke compenserende nestgelegenheden worden verdeeld over twee schuren van circa 3,5 meter lang, 3,5 meter breed en drie meter hoog (zie figuur 4.3). In de twee schuren worden openingen gemaakt zodat de boerenwaluw makkelijk naar binnen en buiten kan vliegen. De schuren komen op een rustige plek op het terrein te staan. De grote versturende werkzaamheden (sloop en nieuwbouw) vinden plaats als de boerenwaluwen in het buitenland zijn en kunnen daardoor niet de boerenwaluwen verstoren. Tijdens het uitvoeren van de resterende inrichtingswerkzaamheden (mogelijk deels in het broedseizoen) wordt een afstand van minimaal 5 meter aangehouden tot de twee tijdelijke schuren en een vrije aanvliegroete gewaarborgd. De ecologisch deskundige zal erop toezicht houden dat verstoring voorkomen wordt.



Figuur 4.3 Ontwerp van de schuur, er komen nog extra openingen voor de boerenwaluw.

Volgens een onderzoek van de gemeente van Ontario, Canada uit 2016 moeten compenserende nestplekken voor de boerenzwaluw aan de volgende eisen voldoen:

- De gemiddelde afstand tussen nesten is 2 tot 4 meter. Dit mag verkleind worden tot 60 cm, zolang er visuele barrières tussen de nesten aanwezig zijn, zoals een hangende balk. Een dergelijke barrière zorgt ervoor dat boerenzwaluwen nestelende burens niet zien, waardoor ze dichter bij elkaar kunnen en willen nestelen;
- Er moeten horizontale of verticale oppervlaktes zijn met een overhang;
- De nestlocaties moeten buiten bereik van predatoren zijn (minimaal 3 meter hoog);
- Boerenzwaluwen moeten vrij naar binnen en buiten kunnen vliegen;
- Boerenzwaluwen houden van een plafond boven hun nest en voegen vaak zelf nog modder toe zodat de afstand tussen het nest en het plafond tussen de 2,5 en 6 cm is. Door de afstand bij plaatsing van de nestkommen te houden op circa 5 tot 7 cm tot het plafond, krijgen de boerenzwaluwen de kans om dit zelf nog aan te passen;
- Het materiaal dat gebruikt dient te worden, moet ruw zijn. Bij voorkeur worden er plekken gecreëerd met een spijker o.i.d., waar boerenzwaluwen zelf nog gemakkelijk een nest kunnen bouwen (Government of Ontario, 2016).

De twee schuren komen te staan op de zuidzijde van het terrein, waar de voormalige paddocks zich bevonden (zie figuur 4.4). In de schuren worden in totaal 99 nestkommen voor de boerenzwaluw opgehangen, de nestkommen zijn van het type KN BZ 03 van Vivara Pro of vergelijkbaar (zie figuur 4.4). Op het moment van schrijven is het definitieve ontwerp voor het plaatsen van de nestkommen nog niet bekend. Na plaatsing zal dit door middel van een memo worden vermeld aan de Omgevingsdienst.



Figuur 4.4 Schematische weergave van de planlocatie met in het paars de locatie van de tijdelijke boerenzwaluwschuren weergegeven (bron: Padel & Promotie B.V.).

Het ongeschikt maken voorafgaand aan de werkzaamheden (begin september 2026) zal plaatsvinden als de vogels uit Nederland vertrokken zijn (tabel 4.2). Het ongeschikt maken van de huidige nesten zal plaatsvinden door de geschikte ruimtes dicht te maken met weringsborstels.. Na vijf dagen zal een controleronde uitgevoerd worden door de ecooloog of er inderdaad geen vogels meer in- en uit de bebouwing vliegen. Wanneer de bebouwing niet natuurvrij is, worden de weringsmaatregelen aangepast en zal de controle na nog vijf dagen weer herhaald worden. Deze procedure wordt herhaald tot de bebouwing volledig vrijgegeven kan worden. Daarna kunnen de schuren gesloopt worden en gestart met de bouw.

De boerenzwaluwen foerageren op de manege en het vliegveld nabij de manege. Tijdens de werkzaamheden worden delen van het terrein ingericht als foerageergebied. Het vliegveld blijft continue beschikbaar. Ook kan er bij de naastgelegen manege gevoerageerd worden. De struiken en water wat gerealiseerd wordt tijdens de aanlegwerkzaamheden hebben als doel om het aanbod van insecten nog verder te verhogen (zie paragraaf 4.1.1). Als de boerenzwaluwen terug zijn in Nederland is dit foerageergebied gereed en kunnen ze daar gebruik van maken, in aanvulling op het al aanwezige foerageergebied. Tot slot worden er enkele modderpoelen aangelegd, deze kunnen door de boerenzwaluw worden gebruikt voor de bouw van de nesten.

Tabel 4.2 kwetsbare periode van boerenzwaluw en periode voor natuurvrij maken van de projectlocatie.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Boerenzwaluw												
		Niet ongeschikt maken				Ongeschikt maken				Mogelijk ongeschikt maken, na broedvogelinspectie		

Gebruiksfase

In de nok aan de zuidzijde van het nieuwe padelcentrum worden 99 broedgelegenheden voor de boerenzwaluw aangebracht. Wanneer het ontwerp definitief is zal dit door middel van een memo worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond hebben de vogels één volledig broedseizoen (mei tot augustus 2027) de kans om de nieuwe broedlocaties in het indoor padelcentrum te ontdekken. De stal met de huidige nestkommen blijft tot die tijd behouden. In de winter van 2027 kan nadat de vogels uit Nederland zijn vertrokken, de schuur met tijdelijke nestgelegenheid gesloopt worden.

Het foerageergebied is gereed na afloop van de bouwwerkzaamheden. Hier zijn geen aanvullende maatregelen voor nodig, behalve het natuurvriendelijk beheer zoals aangegeven in paragraaf 4.1.1. Het foerageergebied bij het vliegveld en de naastgelegen manege blijft beschikbaar. Door het verbeterde foerageergebied (in plaats van vrijwel volledige zandoppervlaktes) en nieuwe nestlocaties in het indoor padelcentrum kan de populatie zich weer op de oude locatie vestigen en daar gaan handhaven, en hopelijk zelfs uitbreiden.

Ten slotte zullen voor de boerenzwaluw en eveneens huiszwaluw een modderige zone worden aangelegd (van minstens 2 m²). Deze wordt gerealiseerd door een kuil van 5 centimeter diep met klei te vullen, welk wordt nat gehouden in de periode dat de boerenzwaluw en huiszwaluw in Nederland zijn. De huismus zal hier eveneens van profiteren, doordat er zo altijd drinkwater beschikbaar is.

Staat van instandhouding

De boerenzwaluw is in de laatste kwart van de twintigste eeuw afgenomen, waarschijnlijk als gevolg van modernisering van landbouwbedrijven en intensivering van grondgebruik, waardoor er minder voedsel en nestgelegenheid te vinden is voor deze soort. Sinds de eeuwwisseling is de boerenzwaluw stabiel tot licht herstellend. De soort broedt in los kolonieverband. Nesten zijn veelal te vinden op randen en richels in koeien-, varkens- of paardenstallen, zowel hoog als laag, maar ook wel onder bruggetjes, of aan sluisen en brede dakoverstekken. Het natuurlijke aanbod van nestgelegenheden voor de boerenzwaluw ligt onder druk. Sinds de jaren 60 heeft er een geschatte afname van 50-75% plaatsgevonden. De staat van instandhouding van de boerenzwaluw is als 'zeer ongunstig' bestempeld in een rapport van Sovon uit 2022 (Foppen & Vogel, 2022). Het aantal broedparen wordt geschat op 250.000 tot 340.000 in de periode 2018-2020. De trend van de populatieaantallen van deze soort is sinds de eeuwwisseling echter bestempeld als stabiel tot licht

herstellend, met een significante toename van <5% per jaar. Dat lijkt te maken te hebben met verbetering van het broedsucces en vooral de vervijfvoudiging van het aantal geschikte nestplaatsen in de vorm van paardenstallen (vogelbescherming, sd).

Er is geen regionale staat van instandhouding bekend voor de boerenzwaluw. In de provincie Noord-Holland zijn er 21.750-29.580 broedparen van de boerenzwaluw aanwezig, 9% van Nederland (2018-2020). Rondom Hilversum en met name de Hoorneboegse Heide worden veel boerenzwaluwen gezien, wat voorzichtig wijst op een gunstige regionale staat van instandhouding.

Door de voorgenomen ingreep zal, zonder maatregelen te treffen, één kolonie met 33 nesten van de boerenzwaluw verloren gaan. De werkzaamheden worden daarom zodanig uitgevoerd dat tijdens en na afloop van de werkzaamheden voldoende nestlocaties en foerageermogelijkheden aanwezig zijn voor de soort, zodat de populatie zich daar kan handhaven en de activiteit niet leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

4.1.3 Huiszwaluw

Aanlegfase

Door de sloopwerkzaamheden gaan geen fysieke nestlocaties van de huiszwaluw verloren. De versturende werkzaamheden vinden plaats buiten het broedseizoen (broedseizoen van april tot september). Door de werkzaamheden op het plangebied zal de functionele leefomgeving van de soort worden aangetast. Als er geen maatregelen worden getroffen zal het foerageergebied en de beschikbaarheid van modder, wat essentieel is voor het bouwen van nesten, sterk afnemen, wat gevolg kan hebben voor het functioneren van de nestlocaties. Ter mitigatie zal tijdens de werkzaamheden op het terrein ondiepe poelen met modder en nieuw foerageergebied worden aangebracht op het plangebied (zie paragraaf 4.1.2).

Gebruiksfase

In de gebruiksfase kunnen de huiszwaluwen net zoals hiervoor gebruik kunnen maken van het terrein om te foerageren en modder te halen. Het foerageergebied wordt naar verwachting verbeterd, omdat grote oppervlaktes zand vervangen worden door groen. Naar verwachting blijft het belangrijkste foerageergebied het naastgelegen vliegveld.

Staat van instandhouding

Sinds de jaren 1970 neemt de huiszwaluw in ons land sterk af. Zeker in stadskernen, waar deze soort voorheen regelmatig broedde, is de afname enorm. De redenen hiervoor zijn niet geheel duidelijk. De intensivering van de landbouw en het minder rommelig zijn van boerenerven kan een rol spelen. Ten opzichte van eind jaren '60 van de vorige eeuw is het aantal zeker 75% afgenomen. Het gaat mogelijk om een half miljoen broedparen. De soort verdween uit alle grote steden. Recent lijkt er sprake van enig herstel. De trend van de populatieaantallen van deze soort heeft sinds 1990 een significante toename van <5% per jaar. Het aantal broedparen wordt geschat op 85.000 tot 120.000 in de periode

2018-2020. De staat van instandhouding van de huiszwaluw is als 'zeer ongunstig' bestempeld in een rapport van Sovon uit 2022 (Foppen & Vogel, 2022).

Er is geen regionale staat van instandhouding bekend voor de huiszwaluw. In de provincie Noord-Holland komen 9.260-13.080 broedparen van de huiszwaluw voor, 11% van de totale populatie in Nederland (2018-2020). Rondom Hilversum worden verspreid huiszwaluwen waargenomen, wat er voorzichtig op wijst dat de staat van instandhouding voor de huiszwaluw gunstig is op regionaal niveau.

Met de voorgenomen ingreep zullen geen nesten van de huiszwaluw verloren gaan. Door de werkzaamheden op het plangebied zal de functionele leefomgeving van de soort wel negatief worden beïnvloed. De werkzaamheden worden daarom zodanig te worden uitgevoerd dat voorafgaand aan de werkzaamheden de poel is gerealiseerd en voldoende modder aanwezig is voor de soort, zodat de staat van instandhouding van de lokale populatie niet in het geding komt. Bovengenoemde maatregelen worden voldoende geacht om negatieve lange termijn effecten te voorkomen. De voorgenomen activiteit leidt niet tot verslechtering van de staat van instandhouding van de soort.

4.2 Cumulatie

In de omgeving zijn geen andere ingrepen bekend, welke mogelijk een effect hebben op de staat van instandhouding.

5 Wettelijk belang en alternatievenafweging

In onderstaande paragrafen wordt het wettelijk belang onderbouwd en een alternatievenafweging gegeven, waarmee invulling gegeven wordt aan de vergunningsvoorwaarden voor een vergunning flora- en fauna-activiteit (artikel 8.74j lid 1, Bkl).

5.1 Wettelijk belang

Omdat de vergunning betrekking heeft op soorten van de Vogelrichtlijn moet de vergunning aangevraagd worden in het kader van één van de belangen zoals aangegeven in artikel 8.74j, lid 1, onder b van het Bkl. Voor deze ingreep is gekozen voor:

4° ter bescherming van de flora en fauna.

De ingreep is ter bescherming van de flora en fauna om twee redenen:

- A) De bedrijfsactiviteiten bij de manege zijn gestopt en daarmee is ook de voornaamste voedselbron en bedrijvigheid rondom de nestlocaties verdwenen;
- B) De bebouwing is sterk verouderd en kan niet meer hersteld worden zonder vrijwel nieuwbouw te moeten realiseren.

Daarmee is de aanleg van een natuur-inclusieve, constructief veilige indoor padelcentrum waarbij alle voorzieningen worden getroffen voor de aanwezige vogelpopulaties in het belang van de bescherming van de flora en fauna. Deze redenatie wordt hieronder toegelicht.

Op de locatie Rading 117 te Hilversum bevindt zich de voormalige manege “De Kamphorst”. De manege is sinds de zomer van 2025 niet meer in gebruik en staat leeg. Daarmee zijn ook belangrijke voedselbronnen, namelijk de insecten rondom paarden en het hooi, verdwenen. De manege zelf is ook in slechte staat. Uit het bouwkundig advies van Selexion (2026) blijkt dat de bestaande opstallen in technisch en functioneel opzicht sterk verouderd zijn en op meerdere onderdelen aantoonbaar achterstallig onderhoud vertonen (zie bijlage 2).

Uit het rapport van Selexion blijkt dat in meerdere dakvlakken lekkages zijn geconstateerd die reeds hebben geleid tot houtrot. In het bouwkundig rapport wordt aangegeven dat deze situatie op korte termijn kan leiden tot onveilige omstandigheden indien herstel uitblijft. De hoofdconstructie bestaat uit gelamineerde houten spanten met houten gordingen en een ongeïsoleerd golfplaatdak. Aantasting van hout en bevestigingsmiddelen leidt tot een afname van de constructieve veiligheid, met risico's zoals het losraken van dakdelen en verminderde draagkracht.

Kortom, het gebouw moet hersteld worden omdat er anders op den duur een gevaar voor de aanwezige vogelpopulaties vormt. Daarbij is door het beëindigen van de manege geen activiteit meer in de stallen en daarmee is ook een einde gekomen aan een belangrijke voedselbron direct bij de broedlocaties. De manege is daardoor als leefgebied kwalitatief sterk verslechterd en ook nog eens onveilig. Als onderhoud langer uitblijft kan de bebouwing uiteindelijk instorten, wat zou resulteren in het verdwijnen van broedlocaties en mogelijk ook de dood van vogels.

De huidige bebouwing is destijds ontworpen als maatwerk voor paardenhouderij en binnenrijbanen. De bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen op het gebied van bouwkundige

kwaliteit, constructieve veiligheid, brandveiligheid en installatietechniek. Het rapport concludeert dat hergebruik van de bestaande opstallen voor een andere sportfunctie slechts mogelijk zou zijn na zeer ingrijpende verbouwingen wat feitelijk nieuwbouw betreft. Daarnaast voldoet de bestaande constructie niet aan de hoogte- en stabiliteitseisen die gelden voor moderne sportfuncties. Een zogenoemde renovatie zou in de praktijk neerkomen op een vrijwel volledige ontmanteling van het bestaande casco. Volledige nieuwbouw is de enige technisch, economisch en veiligheidstechnisch verantwoorde oplossing. Ook als er opnieuw een manege wordt gevestigd zou grootschalige modernisering noodzakelijk zijn om te voldoen aan de huidige bouw- en veiligheidsnormen. Dus welke invulling dan ook zal worden gegeven aan de manege, het staat vast dat de broedlocaties van de boerenzwaluw en huismus verloren zullen gaan.

De herontwikkeling van de manege naar het indoor indoor padelcentrum gaat gepaard met een fundamentele herinrichting van het perceel, waarbij ecologische versterking een expliciet en leidend uitgangspunt vormt. De huidige bebouwing en verharding worden aanzienlijk teruggebracht en vervangen door een natuur-inclusieve inrichting met een sterke toename van groen en ecologische structuren. Hierdoor zal er een overmaat aan geschikt voedselaanbod en leefgebied worden teruggebracht voor de huismus, huiszwaluw en boerenzwaluw. In de huidige situatie bestaat het leefgebied grotendeels uit zand en leegstaande hallen, wat een vrij beperkte leefomgeving biedt. Omdat ook dit één van de laatste hippische bedrijven in Hilversum is, kan het verdwijnen van deze leefomgeving erin resulteren dat mogelijk de regionale staat van instandhouding onder druk komt te staan bij continuering van de leegstand en het verval.

Uit de vergelijking tussen de bestaande en de toekomstige situatie blijkt dat het aandeel groen toeneemt van circa 7% naar bijna 50% van het perceel (zie figuur 5.1). Dit betreft niet alleen kwantitatieve vergroening, maar vooral een kwalitatieve verbetering van het leefgebied voor flora en fauna. Door het toevoegen van verschillende typen beplanting ontstaat een gevarieerde en gelaagde groenstructuur, welk een positief effect zal hebben op de voedselvoorziening van de huismus, boerenzwaluw en huiszwaluw.

In de nieuwe situatie komt een pluktuin met kruiden groente en gewassen, een groentekas, compostvoorziening, modderbaden voor de boerenzwaluw en huiszwaluw, heggen en struweelzones. Door het bodemleven en insectenpopulatie te versterken op het terrein ontstaat er diverse foerageer- en schuilmogelijkheden voor de huismus en andere vogels. De modderpoelen op het terrein zullen functioneren als nestmateriaal voor de boerenzwaluw en huiszwaluw (zie paragraaf 4.1.2 en 4.1.3). Daarnaast zal het voedselaanbod van deze soorten eveneens stijgen door de stijging van insecten op het terrein. In vergelijking met de huidige situatie zal er hierom meer voedselvoorziening aanwezig zijn voor de drie soorten, meer schuilmogelijkheden voor de huismus en voldoende zand- en modder voor de populatie van de huismus, boerenzwaluw en huiszwaluw.



Figuur 6.1 Schematische weergave van de huidige situatie (links) en de nieuwe situatie (rechts).

Daarnaast worden natuurlijke speel- en verblijfszones geïntegreerd in het groen, waarbij rekening wordt gehouden met de verstoringafstand tot de nestlocaties en functioneel leefgebied. Het indoor padelaccommodatie wordt tevens geïsoleerd waardoor er geen geluidsoverlast zal zijn voor de in de omgeving verblijvende diersoorten, en vormt daarmee een onderdeel van de natuur-inclusieve benadering van het totale plan. Hiermee wordt de oorspronkelijke situatie nagebootst, met voedselbronnen, menselijke activiteit en bedrijvigheid.

Samenvattend is vastgesteld dat de huidige opstallen van Manege De Kamphorst aantoonbaar achterstallig onderhoud vertonen en dat sprake is van concrete en installatietechnische veiligheidsrisico's die ook een negatief effect hebben op de vogelpopulatie. Renovatie van de bestaande bebouwing, ongeacht de nieuwe bestemming, vormt gelet op de aard en omvang van de gebreken, geen proportionele of doelmatige oplossing. Volledige nieuwbouw en herinrichting van het perceel is daarmee de enige verantwoorde oplossing. Door snel deze nieuwbouw in te zetten kan ook voorkomen worden dat de bebouwing nog verder verval, met alle gevolgen voor de aanwezige vogels van dien. Het aandeel groen op het perceel neemt substantieel toe, monotone en intensief gebruikte oppervlaktes worden teruggebracht en natuur-inclusief bouwen wordt structureel verankerd in het ontwerp. Doordat er een natuur-inclusieve invulling wordt gegeven aan het terrein met voldoende ruimte voor leefgebied voor de huidige populaties aan vogels, in de vorm van functioneel leefgebied en nestlocaties, waardoor een toekomstbestendige populatie wordt gecreëerd.

5.2 Alternatieven

In deze paragraaf wordt besproken of er andere bevredigende oplossingen zijn voor de ruimtelijke ingreep dan het op deze manier, op deze plek en met deze planning uitvoeren van de ruimtelijke ingreep en de bijbehorende werkzaamheden.

5.2.1 Alternatieve locatie

De manege op de locatie heeft vorig jaar de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Als gevolg hiervan is ook het leefgebied voor vogels in de directe omgeving van de nestlocaties deels verdwenen. Daarnaast verkeren de bestaande opstallen in een zodanig slechte bouwkundige staat dat herontwikkeling tot manege alleen mogelijk zou zijn met ingrijpende en grootschalige renovaties (zie paragraaf 5.2.2). Een terugkeer van de oorspronkelijke functie is daarmee niet reëel.

Een ander onderzocht alternatief betreft de verplaatsing van het padelcentrum naar een bedrijventerrein of industrieterrein. Hoewel dit op het eerste gezicht ruimtelijk mogelijk lijkt, is deze optie inhoudelijk en planologisch niet passend. Sport is een publieke en maatschappelijke functie die bij uitstek vraagt om een gezonde, groene en goed toegankelijke omgeving, waar verblijfskwaliteit en veiligheid centraal staan.

De locatie aan de Rading 117 beschikt reeds over een sportbestemming en een horecaverunning, waardoor de vestiging van een padelcentrum hier planologisch logisch en consistent is. De locatie maakt onderdeel uit van een zone waar sport, recreatie en groen op een natuurlijke wijze samenkomen. Het onderbrengen van een publieksintensieve sportfunctie op een bedrijventerrein zou daarentegen leiden tot functiemenging met productie-, logistieke en zakelijke activiteiten, wat zowel voor sporters als voor gevestigde bedrijven minder wenselijk is. Bedrijventerreinen kennen doorgaans hogere verkeersintensiteiten, zwaardere voertuigbewegingen en een overwegend versteende inrichting. Dit gaat ten koste van de beleving, veiligheid en verblijfskwaliteit die bij sportvoorzieningen horen.

Daarnaast zou verplaatsing naar een andere locatie nieuwe ruimtelijke ingrepen noodzakelijk maken, met mogelijk grotere effecten op natuur en omgeving dan herontwikkeling binnen een bestaand sportperceel. Het perceel van Manege De Kamphorst wordt al jarenlang gebruikt voor sportdoeleinden. De herontwikkeling maakt gebruik van deze bestaande sportbestemming en voorkomt daarmee het inzetten van nieuwe gronden, waar mogelijk weer andere beschermde natuurwaarden in het geding komen. Dit sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en voorkomt extra verstedelijking elders.

Tot slot gaat de herontwikkeling op de huidige locatie gepaard met substantiële vergroening en natuurinclusieve maatregelen. Het aandeel groen wordt vergroot en er worden specifieke voorzieningen getroffen voor flora en fauna. Een vestiging op een bedrijventerrein zou deze ecologische meerwaarde niet bieden; sport zou daar plaatsvinden in een overwegend versteende omgeving zonder structurele versterking van biodiversiteit. Vanuit ecologisch perspectief is herontwikkeling op de bestaande locatie, gecombineerd met vergroening en nestvoorzieningen, daarom aantoonbaar gunstiger dan verplaatsing naar een bedrijventerrein.

5.2.2 Alternatieve inrichting

In het kader van de aanvraag is onderzocht of de bestaande opstallen van de manege behouden en hergebruikt kunnen worden. Daarbij is zowel gekeken naar behoud van de huidige manegefunctie als naar hergebruik van de bebouwing ten behoeve van een padelaccommodatie. Uit deze afweging blijkt dat behoud van de bestaande bebouwing geen reële oplossing vormt.

Allereerst is het behoud en voortzetten van de manegefunctie onderzocht. De bestaande opstallen zijn bouwkundig sterk verouderd en verkeren in slechte staat van onderhoud, zoals ook blijkt uit het bouwkundig rapport (Selextion, 2026). De gebouwen zijn specifiek ontworpen voor paardensport en voldoen niet aan de huidige eisen op het gebied van constructieve veiligheid, brandveiligheid, energieprestatie, duurzaamheid en binnenklimaat. Een voortzetting van de manegefunctie betekent dat er bebouwing technisch, constructief en installatietechnisch diverse aanpassingen dienen te worden gemaakt. Dit zou volgens het rapport van Selextion betekenen dat de verbouwing op grote schaal zal moeten worden uitgevoerd. Hierdoor zullen de nesten van de huismus en boerenzwaluw eveneens verdwijnen.

Vervolgens is beoordeeld of de bestaande opstallen geschikt gemaakt kunnen worden voor een indoor padelcentrum. Uit de bouwkundige analyse blijkt dat dit niet het geval is. De hallen beschikken niet over de benodigde vrije hoogte en breedte, de overspanningen en draagconstructies zijn ongeschikt en de fundering is niet berekend op de belasting die een padelaccommodatie vraagt. Daarnaast ontbreekt een isolerende gebouwschil en een installatieconcept dat geschikt is voor intensief, jaarrond sportgebruik. Het aanpassen van de bestaande bebouwing is volgens het rapport dermate ingrijpend dat er feitelijk sprake zou zijn van nieuwbouw, hierdoor gaan de nesten, in het geval van renovatie, eveneens verloren.

Daarbij komt dat het behoud van zowel het indoor padelcentrum als de bestaande schuren ruimtelijk niet mogelijk is. In dat geval blijft onvoldoende ruimte over voor foerageergebied en vrije aanvliegroutes van de aanwezige vogelsoorten. Om het indoor padelcentrum te kunnen realiseren is behoud van de bestaande bebouwing daarom niet mogelijk. Bovendien zouden de ingrijpende renovatiewerkzaamheden die nodig zijn om de opstallen veilig en duurzaam te maken eveneens tijdelijk leiden tot het verlies van de bestaande broedlocaties. Om negatieve effecten op beschermde soorten te beperken is ervoor gekozen de grote groene hagen en het struweel rondom het plangebied te behouden.

5.2.3 Alternatieve werkwijze

Bij de werkwijze worden maatregelen genomen om doden en verwonden en onnodige verstoring te voorkomen. Voorafgaand aan de werkzaamheden worden tijdelijke verblijfplaatsen gecreëerd. Nadat de gewenningstijd is verstreken wordt de bebouwing op verantwoorde wijze ongeschikt gemaakt, waarna een controlerende plaatsvind door een ter zake kundig ecooloog. Bij de nieuwbouw is gekozen voor integrale compensatie, waarbij de vogels een duurzame plek in de bebouwing krijgen. De gekozen werkwijzen en compensatie brengen daarmee de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. De voorgestelde maatregelen zorgen daarmee voor het voldoen aan de zorgplicht en

6 Samenvatting

Sweco heeft van Padel & Promotie B.V opdracht gekregen voor het opstellen van een activiteitenplan in het kader van de Omgevingswet, ten behoeve van de voorgenomen sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden aan de aan de Rading 117 en 117a te Hilversum.

De volgende onderzoeksvragen zijn beantwoord:

- Welke beschermde soorten zijn in het plangebied aanwezig?
 - Boerenwaluw (*Hirundo rustica*)
 - Huiswaluw (*Delichon urbicum*)
 - Huismus (*Passer domesticus*)
- Welke functie heeft het plangebied voor de soorten?
 - Boerenwaluw: In het plangebied zijn 33 nesten van de boerenwaluw waargenomen.
 - Huiswaluw: In het plangebied is functioneel leefgebied, in de vorm van modder, aanwezig voor de huiswaluw.
 - Huismus: In het plangebied zijn 16 nesten van de huismus waargenomen.
- Blijft de functionaliteit van de rust- en voortplantingsplaatsen behouden?
 - Ja, door tijdig de tijdelijke en permanente compensatie te realiseren.
- Welke eigenschappen van het gebied moeten gemitigeerd of gecompenseerd worden?
 - 33 nestlocaties van de boerenwaluw, 16 nestlocaties van de huismus en functioneel leefgebied en functioneel leefgebied voor de huiswaluw.
- Hoe groot wordt het succes van de te nemen maatregelen ingeschat?
 - Groot.
- Welke maatregelen moeten getroffen worden om aan de zorgplicht te voldoen?
 - Zorgvuldig handelen conform een ecologisch werkprotocol, werken buiten de kwetsbare periode van de soorten en werken onder ecologische begeleiding.
- Zijn er voor de streng beschermde soorten geen meer bevredigende oplossingen?
 - Nee.
- Welk wettelijk belang is er waardoor de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd?
 - Ter bescherming van de flora en fauna.

Geraadpleegde bronnen

BIJ12 (2023). Kennisdocument huismus. Opgehaald van <https://www.bij12.nl/kennisdocumenten/>.

Foppen, R., & Vogel, R. (2022). *Staat van instandhouding van soorten van de Vogelrichtlijn zonder instandhoudingsdoelen in Natura 2000-gebieden*.

Government of Ontario. (2016). *Creating nesting habitat for barn swallows*. Opgeroepen op november 18 januari, 2026, van https://files.ontario.ca/creatingbarsnestinghabitatenfinal17mar09_0.pdf

Gemeente Hilversum. (2024) Hilversummers een leven lang actief en vitaal. Opgeroepen van: <https://hilversum.nl/sites/default/files/documents/Hilversum-Sport-en-Beweegnota-2024.pdf>

KNLTB (2025) Padel blijft groeien: van hype naar volwassen sport. Geraadpleegd op 9 maart 2026 van [Padel blijft groeien: van hype naar volwassen sport | KNLTB](#)

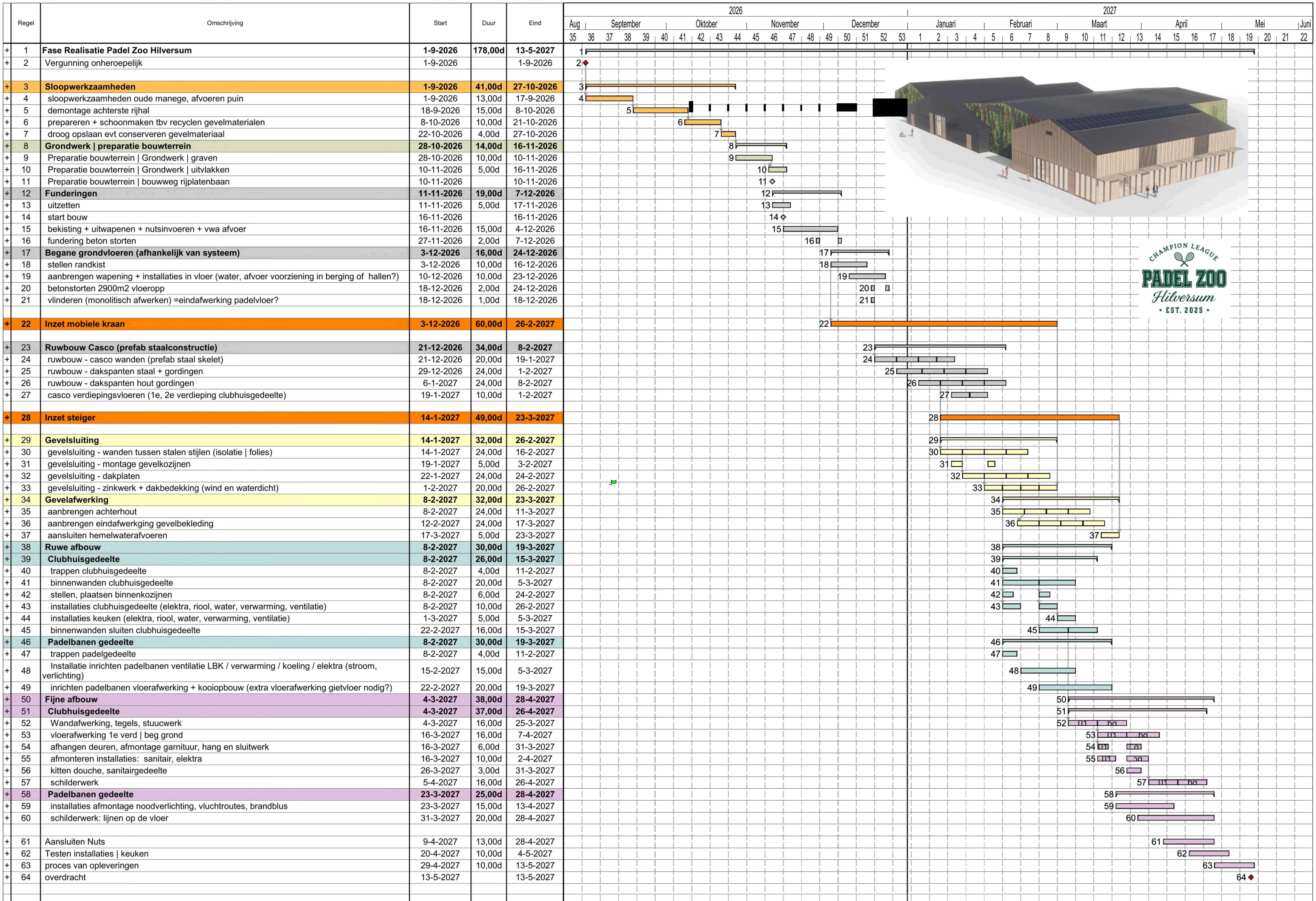
Selexion (2026). Advies herontwikkeling Manege De Kamphorst. D.d. 20 februar 2026.

Tauw (2025a). Natuurtoets Manege De Kamphorst te Hilversum. Kenmerk R001-1302398RNR-V01-hgm-NL. D.d. 3 juli 2025.

Tauw (2025b). Nader onderzoek - Manege De Kamphorst te Hilversum. Kenmerk R002-1302398BUE-V03-sss-NL. D.d. 11 december 2025.

Vogelbescherming. (sd). Boerenzwaluw. Opgeroepen op november 1, 2024, van Vogelbescherming: <https://www.vogelbescherming.nl/ontdek-vogels/kennis-over-vogels/vogelgids/vogel/boerenzwaluw#Verspreiding>

Bijlage 1. Strokenplanning



Fases;Disciplines;Taak verantwoordelijke



Bijlage 2. Bouwkundig advies



Advies
herontwikkeling
Manege De
Kamphorst,
Rading 117 te
Hilversum

Selexion 20 februari 2026

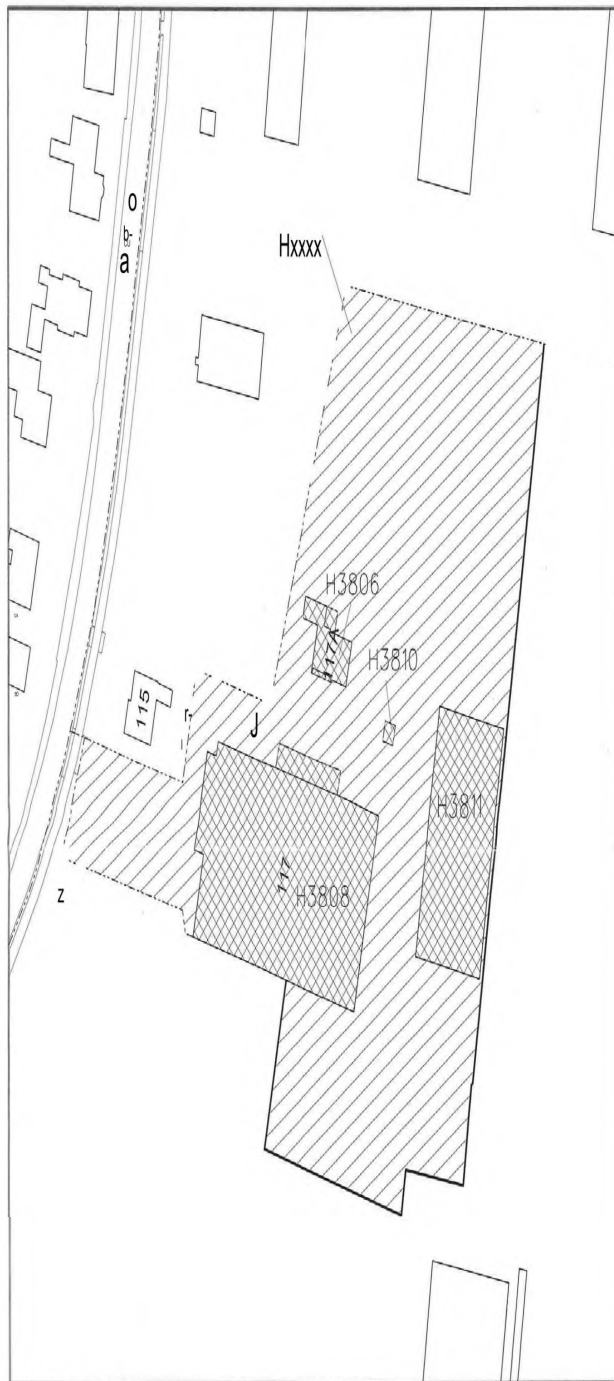


Manege De Kamphorst

Aan de Rading 117 te Hilversum is de entree tot het terrein van Manege De Kamphorst. Aan de voorzijde van de opstal H3808 bevindt zich een ruim overzichtelijk parkeerterrein met half verharding.

Op de begane grond is de kantine gelegen met daarboven een eenvoudige zelfstandige bedrijfswoning welke van buitenaf alleen met een trap bereikbaar is.

Op het terrein bevinden zich waarde volle bomen die duidelijk onderhoud nodig hebben. In de herontwikkeling zullen deze bomen geïnventariseerd worden en bij voorkeur behouden blijven als dat nog verantwoord is.



H
Hilversum



Uitgifte van erfpacht van een perceel grond, groot ca. 9562 m²



Kadastraal bekend als Gemeente Hilversum sectie H nr. xxxx.



Uitgifte van erfpacht en vestiging recht van opstal op vier percelen Erond, tezamen groot 3124 m²

Kadastraal bekend als Gemeente Hilversum sectie H nrs. 3806, 3808, 3810 en 3811

0 10m
1:11.1E:J
2A apr 2023

Uitgifte in erfpacht, overzichtkaart

Op voorgaande afbeelding zijn de diverse opstallen genummerd. Het totale terrein is ruim 1,2 hectare groot.

H3808: Binnenrijbaan 1 met o.a. kantine, stallen, opslag en een bedrijfsbovenwoning;

H3811: Binnenrijbaan 2 incl. toeschouwersruimte;

H3810: Juryhuisje;

H3806: vrijstaande bedrijfswoning

De enkelbestemming van het terrein is 'Sport' met de functieaanduiding 'Manege'



Opstal H3808

Kantine

Aan de eerste binnenrijbaan is een eenvoudige en behoorlijk gedateerde kantine met bijbehorende voorzieningen (keuken, bijkeuken, kantoor en berging) gelegen en een zelfstandige (bedrijfs) bovenwoning met een netto oppervlakte van ca. 85 m².

De kantine heeft uitzicht op de binnenrijbaan. De brandwerendheid met de bovengelegen bedrijfswoning dient onderzocht te worden of deze nog in een goede staat verkeert, omdat er inbouwdozen zijn toegepast wordt daar thans aan getwijfeld of deze situatie nog wel veilig is. De verwarming van deze ruimte (en ook de woning) geschiedt via zwaar gedateerde (onveilige?) gasgevelkachels en een voor horeca vereiste ventilatie voorziening is niet aangetroffen.

Tevens zijn er op deze bouwlaag ook gescheiden toiletten voor dames en heren aanwezig.



Barruimte in de kantine

Een barruimte ontbreekt niet in de kantine, maar is wel behoorlijk gedateerd.



Eerste binnenrijbaan locatie H3808

Vanuit de kantine is zicht op de baan.

De afmetingen van het rijgedeelte zijn 18,60 bij 39,75. De hoogte varieert van ca. 4 tot ca. 7,75 meter in de hoogste punt.

De hal is geschikt voor het beoogde doel van binnenrijbaan voor paarden maar is daarmee ook meteen heel erg beperkt voor veel andere functies. Bijvoorbeeld door het ontbreken van een voldoende stabiele ondergrond moet er veel geïnvesteerd worden om deze ondergrond voor andere functies geschikt te maken.

Initiatienemer wil graag indoor padelbanen realiseren en wil graag weten of de bestaande binnenruimte hier functioneel geschikt voor is c.q. voor is te maken.

Maar ook als de bestaande functies behouden zouden blijven is investering nodig om de opstallen, passend bij deze tijd, in orde te maken. Omdat in dit rapport verder niet ingegaan wordt op het behouden van de huidige functie (initiatiefnemer heeft andere plannen) wordt hier verder niet uitgebreid op in gegaan.

Wel een aandachtspunt is dat de huidige opstallen momenteel niet meer in gebruik zijn en er geen noodzakelijk onderhoud meer gedaan wordt. Initiatief nemer zal ook moeten investeren om de opstallen op dusdane wijze te beheren dat er geen gevaar voor de omgeving zal ontstaan cq ongewenst gebruik op kan treden.



Eerste binnenrijbaan locatie H3808

Voor indoorpadelbanen zijn de volgens de KNLTB de volgende afmetingen nodig voor het kunnen spelen van wedstrijden en competitie in de categorie A. en nationale P500 toernooien:

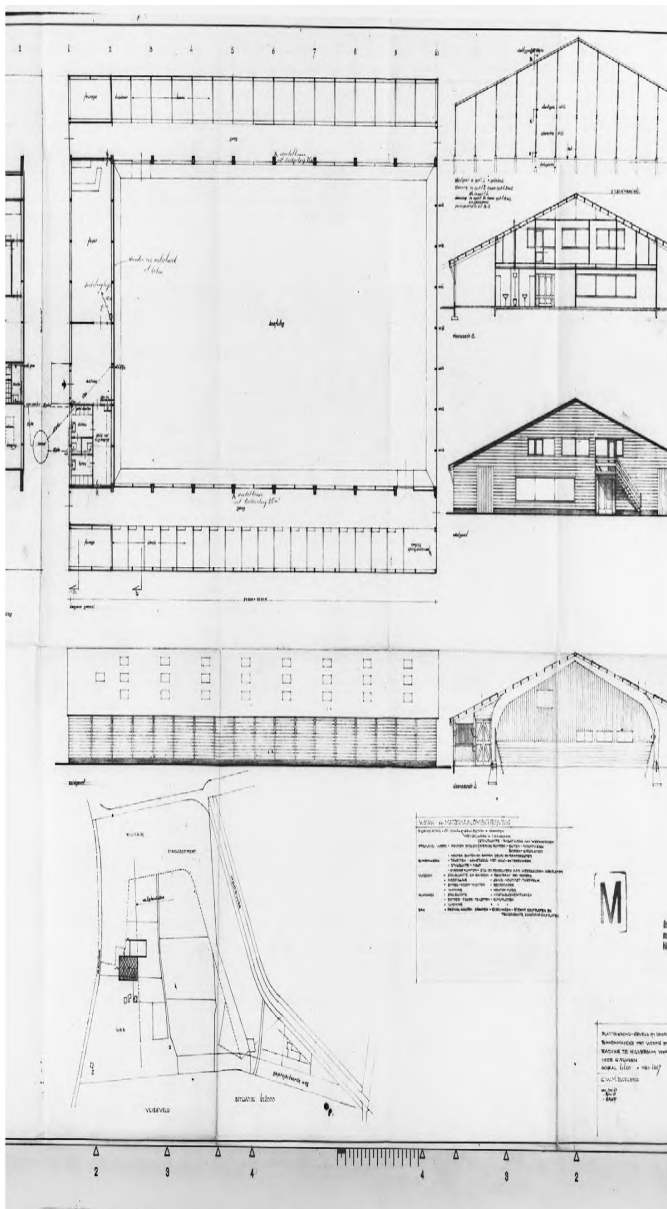
Lengte: 20, breedte ten minste 14, en vrije hoogte minimaal 8 meter. De ruimte voor de kooi komt hier nog wel bij, aan te houden op ca 10 cm per zijde.

Voor de aanleg van 4 banen is niet voldoende oppervlakte beschikbaar en qua hoogte voldoet deze ruimte daar ook niet aan, nog losstaand van de eisen voor verlichting, isolatie, binnencomfort in de vorm van verwarming in de winter en koeling in de zomer inclusief bijbehorende ventilatievoorzieningen, akoestische voorzieningen en overige vereiste veiligheid voorzieningen.

Functioneel is daarom deze ruimte niet geschikt voor indoor padel en is volledige sloop en nieuwbouw de enige optie.

Voor eisen zie de normen van KNLTB padel:
<https://www.knltb.nl/media/rethtrpg/accommodatiebepalingen-padel.pdf>

Eerste binnenrijbaan locatie H3808



Op deze bouwtekening is de hoofdconstructie zichtbaar, deze bestaat uit gelamineerde houten spanten met daarop houten gordingen en een golfplaatdakbekking.

Isolatie is geheel niet aanwezig waardoor het in de zomer erg warm kan worden en in de winter te koud en daardoor ongeschikt voor zelfs het huidige gebruik.

Om de binnenhal functioneel geschikt te maken voor indoor padel moeten de spanten en de volledige opbouw vervangen worden door een constructie die over de volledige oppervlakte een vrije hoogte heeft van 8 meter. Maar ook om in deze hal (bij voorkeur) 4 indoorpadelbanen aan te leggen moeten de constructieonderdelen op grotere afstanden geplaatst worden dan nu aanwezig. Deze aanpassingen zijn in de huidige opzet niet mogelijk zonder volledige sloop. Renovatie is in verhouding tot volledige nieuwbouw geen reëel uitgangspunt. De kosten zullen hoger zijn dan volledige nieuwbouw.

Bij volledige nieuwbouw is niet uitgesloten dat nog bruikbare gevelonderdelen en grote deuren hergebruikt kunnen worden. Hierdoor wordt toch duurzaam omgegaan met materialen die nog wel geschikt zijn voor de beoogde functie.



Paardenstallen

Aan beide langzijde van de binnenbaan bevinden zich de paardenboxen, totaal 53 stuks die zowel van uit de kantine als buitenaf bereikbaar zijn.

Hierop zijn ook de houten gelamineerde spanten van de hal zichtbaar met de fundering waar ook wat achterstallig onderhoud op zichtbaar is.



Paardenbox

Zicht in een paardenbox.

Om deze ruimten voor andere doeleinden te gaan gebruiken, is vervangende nieuwbouw nodig om te kunnen voldoen aan de huidige bouwvoorschriften en normen.



Dak gang

Zicht op het dak in de gang met paardenboxen. Deze dakkconstructie is eenvoudig en niet voorzien van isolatie.

Asbestinventarisatie heeft plaatsgevonden en daar uit is gebleken dat er geen asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

NB. Deze asbestinventarisatie is uitgevoerd over alle opstallen, conclusie uit het rapport is dat er nergens asbest verdachte materialen aanwezig zijn. SCA-code 250724-412165



Dak

Op diverse plaatsen zijn lekkages zichtbaar, deze lekkages veroorzaken thans houtrot en kunnen op korte termijn een onveilige situatie op gaan leveren als hier geen herstel plaats gaat vinden.

Op de foto is zichtbaar dat de 2 bevestigingsmiddelen aan de gording al behoorlijk ver aangetast zijn.

Opslagruime achter binnenhal H3808

- Deze opslagruimte laat de slechte staat van onderhoud duidelijk zien.
- 1: Houten wanden zijn door de paarden kapotgetrapt en vormen daarmee een onveilige situatie voor mensen die hier werken.
- 2: Maar ook de vloer vertoont delaminatie wat struikelgevaar op kan leveren.
- 3: De elektrische Installatie is slordig aangelegd, onbekend of er een recente keuring is uitgevoerd





Terrein achter de eerste binnenhal H3808 met zicht op H3811

Voorts zichtbaar voorzieningen voor mestopslag, stapmolen en een voersillo welke alleen functioneel geschikt zijn voor het verblijf van de paarden.

1: Mestafval plaats is niet voorzien van een valbeveiliging.



Tweede binnen rijhal H3811

De netto afmetingen van deze rijhal zijn 20 bij 40 meter, de hoogte is ter plekke ingemeten en bedraagt ca. 8 meter in de hoogste punt aflopend naar ca. 4 meter aan de lange zijwand. Uitbreiding van deze hal is volgens de verkoopmakelaar mogelijk naar een hal met een afmeting van 20 bij 60 meter. De initiatief nemer wil onderzoeken of deze hal gedemonteerd kan worden en elders een goede bestemming kan krijgen.

Qua hoogte is deze hal functioneel ook niet geschikt voor indoor padel. Het aanpassen van de constructie om dit wel mogelijk te maken is alleen mogelijk met volledige nieuwbouw, dit mede omdat met een vrije hoogte van 8 meter de staalconstructie zwaarder moet worden uitgevoerd wat ook aanpassingen in de fundering noodzakelijk maakt.

Voor de overige vereiste voorzieningen zijn dezelfde ingrepen nodig als de andere indoorhal.



Dak tweede rijhal

Hier is vocht- en lekkageschade zichtbaar.



Terrein met zicht (links achteraan) op de vrijgelegen bedrijfswoning H3806

Op de voorgrond is het juryhuisje (H3810)
zichtbaar en links de opstal H3808.

Deze opstal is mogelijk niet functioneel voor
de beoogde nieuwe bestemming en wordt bij
voorkeur gesloopt.

De terreinafwerking bestaat hier uit beton,
infiltratie van hemelwater in de bodem wordt
hier grotendeels mee afgesloten. In de
beoogde nieuwe situatie zal hier wel
rekening mee gehouden worden.



Zicht op achterterrein met paddocks

Rechts is zichtbaar de tweede binnen rijhal H3811, ook hier weer betonnen afdekking waar infiltratie van regenwater weinig kans maakt.



Zicht op tweede hal
H3811.

Zie opmerking vorige pagina.



Langszicht op tweede manegehal H3811

Hier zijn materialen zichtbaar die in aanmerking kunnen komen voor hergebruik. Het betreft dan de houten deuren en houten gevelbekleding. De de gevels zijn verder niet geïsoleerd.



Springveld rechts van manegehal H3808

Vernomen is dat alle loopvlakken voorzien zijn van een Agterbergbodem. Bij de herontwikkeling zal nagegaan worden of deze bodem nog elders bruikbaar is.

De afrastering is nog van recente datum en zal hergebruikt worden.



Naast de locatie bevinden zich volkstuinen, vliegveld Hilversum en voormalige defensie terreinen.



Bedrijfswoning H3806

Deze zelfstandige bedrijfswoning, bouwjaar 1988, heeft een woonoppervlakte van 141 m² en heeft een energielabel D met een afgeschermd tuin rondom. Deze woning zou in de herontwikkelde situatie als bedrijfswoning nog prima kunnen functioneren. Regelgeving van de gemeente moet hier wel in gevolgd worden.

Diverse bergruimten aan
opstal H3808 op terrein
richting Rading





Manege De Kamphorst

Conclusies

In deze rapportage is ingegaan op de kwaliteit van de huidige opstallen en het eventueel hergebruik voor andere doelen dan voor de paardensport.

Initiatief nemer wil graag op de huidige locatie een indoor Padelcentrum gaan exploiteren en heeft aan Selexion verzocht of dit met de huidige opstallen mogelijk zou kunnen zijn.

Feit is dat de huidige opstallen een maatkostum zijn voor de huidige sportbeoefening, indoorrijbanen voor paarden en bijbehorende huisvesting voor paarden en personeel.

Zonder zeer ingrijpende verbouwingen en renovatie om aan de huidige bouweisen te voldoen is indoor padel niet mogelijk.

Volledige nieuwbouw van bebouwing H3808 is de enige verantwoorde mogelijkheid met als belangrijkste argument dat de vereisten van de KNLTB padel dus danige aanpassing vergen dat zonder nieuwbouw er geen goede invulling mogelijk is, dit nog losstaand van de veel hogere investering indien voor (deels) behoud wordt gekozen.

Selexion, 20 februari 2026

