



Datum:	27 november 2025
Onderwerp:	Activiteitenplan Binnenweg 30 Almen
Ons projectnummer:	P2300245 1.1
Uw kenmerk:	2023-013608
Locatie:	Binnenweg 30 te Almen

Inhoud

INLEIDING.....	3
PLANGEBIED EN VOORGENOMEN WERKZAAMHEDEN	4
LIGGING EN HUIDIGE SITUATIE	4
DOEL EN AARD VAN DE WERKZAAMHEDEN	5
ECOLOGISCHE CONTEXT	5
RELATIE TOT HET ERFADVIES	6
DOELSTELLING VAN DIT PLANONDERDEEL	6
RESULTATEN ECOLOGISCHE ONDERZOEKEN.....	7
TOETSING EN EFFECTBEOORDELING	7
GEEN ANDERE BEVREDIGENDE OPLOSSING	7
BELANG VAN DE WERKZAAMHEDEN	8
STAAT VAN INSTANDHOUDING.....	9
MITIGATIE EN COMPENSATIE	9
ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	9
HUISMUS (PASSER DOMESTICUS).....	10
HUISZWALUW (DELICHON URBICUM)	11
DOEL EN UITGANGSPUNTEN	11
VLEERMUIZEN	11
ECOLOGISCH WERKPROTOCOL	12
DOEL EN UITGANGSPUNTEN	12
FASERINGSSHEMA.....	12
WERKWIJZE BIJ UITVOERING.....	13
MONITORING EN RAPPORTAGE.....	13

Inleiding

De initiatiefnemer, Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis, vertegenwoordigd door 't Schoutenhuis als rentmeester en gemachtigde, is voornemens een groot deel van de opstallen op het erf van de voormalige boerderij 't Laar, gelegen aan de Binnenweg 30 te Almen, te slopen en het erf opnieuw in te richten met behoud van de karakteristieke agrarische uitstraling.

Het betreft een locatie met meerdere schuren, een voormalige boerderij en een bedrijfswoning uit

Bij dergelijke ingrepen dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige natuurwaarden en wettelijk beschermde soorten.

Om dit inzichtelijk te maken is in augustus 2022 door Eqosens-nl een ecologische QuickScan uitgevoerd. Uit deze scan bleek dat er jaarrond beschermde nesten van de huismus en de huiswaluw aanwezig waren.

Naar aanleiding van deze bevindingen is vastgesteld dat voor de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden een ontheffing noodzakelijk is op grond van de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) voor het verstoren en verwijderen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen.

Om de soortbescherming concreet te borgen, is in 2023 een eerste activiteitenplan opgesteld met maatregelen voor de huismus en huiswaluw.

In 2024 en 2025 zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd, gericht op kerkuil, steenuil, marterachtigen, vleermuizen en das, om tegemoet te komen aan de aanvullende vragen vanuit de Provincie Gelderland.

De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport *“Rapportage – Nader onderzoek diverse soorten Binnenweg 30 te Almen”* van Hopman & Peters (25 maart 2025).

Naar aanleiding van dit onderzoek en de daaropvolgende vragen van de provincie heeft op 5 november 2025 een overleg plaatsgevonden op het provinciehuis in Arnhem tussen vertegenwoordigers van de Provincie Gelderland, Hopman & Peters (uitvoerend ecooloog) en 't Schoutenhuis namens de Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis (opdrachtgever).

Tijdens dit overleg zijn de ecologische uitgangspunten, aanvullende mitigerende maatregelen en de wijze van uitvoering afgestemd. Op basis van deze bespreking is besloten het activiteitenplan te actualiseren en te combineren met de resultaten van het nader onderzoek.

Zo ontstaat één integraal activiteitenplan, waarin zowel de reeds getroffen als de aanvullende maatregelen zijn opgenomen, inclusief de borging van de uitvoering en fasering.

Dit aangepaste activiteitenplan beschrijft:

- Het plangebied en de geplande werkzaamheden;
- De samenvatting van de QuickScan (Eqosens, 2022) en het nader onderzoek (Hopman & Peters, 2025);
- De relevante wet- en regelgeving onder de Omgevingswet;
- De effectbeoordeling en alternatievenafweging;
- En het mitigatie- en inrichtingsplan, waarin tijdelijke en permanente maatregelen voor huismus, huiswaluw, kerkuil en vleermuizen zijn vastgelegd, conform de afspraken met de provincie.

Het doel van dit plan is om de geplande werkzaamheden uit te voeren met inachtneming van de zorgplicht en de soortenbescherming, waarbij het functionele leefgebied van aanwezige soorten wordt behouden en versterkt.

Door het plan af te stemmen met de provincie en Stichting Oude en Nieuwe Gasthuis als opdrachtgever actief te betrekken bij de uitvoering, wordt geborgd dat de maatregelen niet alleen juridisch voldoen, maar ook ecologisch effectief en praktisch uitvoerbaar zijn.

Plangebied en voorgenomen werkzaamheden

Ligging en huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de Binnenweg 30 te Almen, in het buitengebied van de gemeente Lochem (provincie Gelderland).

Het terrein maakt onderdeel uit van het historische erf 't Laar, dat zich kenmerkt door een open agrarisch landschap met verspreide erven, sloten, houtwallen en weilanden.

De directe omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische percelen, erfbeplanting en enkele kleine bosranden. Het gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar ligt wel binnen een groene ontwikkelingszone van de provincie Gelderland, waar versterking van landschappelijke en ecologische kwaliteiten gewenst is.

Het erf bevat meerdere opstallen van uiteenlopende ouderdom en bouwkundige staat. De bestaande bebouwing omvat:

- een voormalige boerderij (gebouw B);
- enkele schuren en bijgebouwen (gebouwen C, D, E en F);
- een nieuwe bedrijfswoning uit 2019 (gebouw A);
- diverse verhardingen, erfverharding en erfbeplanting (struiken, bomen, erfhaag).

Het terrein heeft een gemengd karakter met deels open erfzones, halfverhardingen, opslagplaatsen en kleine groenstructuren.

Doel en aard van de werkzaamheden

Het doel van het project is om de verouderde en vervallen opstallen grotendeels te slopen en het erf her in te richten met behoud van de ruimtelijke structuur en het agrarisch karakter.

De nieuwe inrichting voorziet in een beperkt aantal nieuwe gebouwen en aanpassingen aan bestaande opstallen, afgestemd op toekomstbestendig gebruik van het erf en herstel van landschappelijke kwaliteit.

De kern van de werkzaamheden bestaat uit:

- Sloop van een groot deel van de bestaande opstallen (met uitzondering van gebouw A en enkele karakteristieke schuren);
- Beperkte nieuwbouw en renovatie van bestaande bebouwing binnen de contour van het huidige erf;
- Aanpassing van erfverharding en paden, en aanleg van erfbeplanting conform het landschappelijk erfadvies van het Gelders Genootschap (2023);
- Versterking van het landschappelijk groen rondom het erf, met nieuwe heggen, struweel en kruidenrijke randen;
- Behouden en versterken van natuurwaarden, waaronder maatregelen voor gebouwbewonende soorten (huismus, huiszwaluw).

De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd, waarbij steeds rekening wordt gehouden met de geschikte periode buiten het broedseizoen en met een voorafgaande ongeschiktmaking van bebouwing om verstoring van fauna te voorkomen.

Ecologische context

Uit de ecologische QuickScan van *Eqosens* (2022) bleek dat binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn van de huismus en huiszwaluw.

Om andere mogelijk aanwezige soorten uit te sluiten, is in 2024–2025 een aanvullend onderzoek uitgevoerd door *Hopman & Peters* (2025).

Tijdens dit nader onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen of essentieel leefgebied aangetoond van kerkuil, steenuil, vleermuizen, marterachtigen of das.

Kerkuil is tweemaal op afstand gehoord, maar er zijn geen sporen, braakballen of rustplaatsen aangetroffen.

Alle overige soortgroepen zijn op basis van sporenonderzoek, camerabeelden en habitatgeschiktheid uitgesloten.

Daarmee blijven uitsluitend de huismus en huiszwaluw relevant voor dit activiteitenplan. De mitigerende maatregelen richten zich op het behouden en functioneel vervangen van hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen binnen het plangebied.

De voorgestelde werkzaamheden leiden tot een tijdelijke aantasting van enkele oude gebouwen waarin huismussen en huiszwaluwen hun verblijfplaatsen hadden.

Door het tijdig treffen van tijdelijke en permanente mitigerende maatregelen – waaronder de reeds geplaatste huismustil, huiszwaluwtil en aanvullende dakrand- en gevelvoorzieningen – wordt de continuïteit van de verblijfplaatsen gewaarborgd.

Relatie tot het erfadvies

Het landschappelijke en bouwkundige ontwerp is afgestemd op het erfadvies van het Gelders Genootschap (juni 2023).

Dit advies vormt het ruimtelijke kader voor de herinrichting van het erf, waarin zowel de historische erfstructuur als de aanwezige natuurwaarden behouden en versterkt worden.

De inpassing van beplanting, de keuze voor streekeigen soorten en het behoud van zichtlijnen dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit én ecologische waarde van het gebied.

Doelstelling van dit planonderdeel

De werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een ecologisch kader waarin de volgende uitgangspunten centraal staan:

- Geen achteruitgang van functioneel leefgebied van beschermde soorten;
- Volledige compensatie van verloren nestplaatsen van huismus en huiszwaluw;
- Behoud van bestaande groenstructuren en versterking van biodiversiteit op erf- en perceel niveau;
- Afstemming van de planning met de ecologische seizoen perioden (broedseizoen, overwintering en gewenningsperiode).

De maatregelen die hieruit voortvloeien worden in de volgende hoofdstukken nader beschreven in het mitigatieplan en het ecologisch werkprotocol.

Resultaten ecologische onderzoeken

Ter voorbereiding van de voorgenomen werkzaamheden is in 2022 door *Eqosens-nl* een ecologische QuickScan uitgevoerd.

Daaruit bleek dat binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van huismus en huiszwaluw aanwezig waren.

Op basis hiervan is bepaald dat voor deze soorten mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

In 2024–2025 is aanvullend onderzoek uitgevoerd door *Hopman & Peters* naar de mogelijke aanwezigheid van overige beschermde soorten, waaronder kerkuil, steenuil, vleermuizen, marterachtigen en das.

Tijdens dit onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aangetroffen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat:

Soortgroep	Aanwezigheid	Conclusie
Huisumus	Vastgesteld	Mitigatie noodzakelijk
Huiszwaluw	Vastgesteld	Mitigatie noodzakelijk
Kerkuil / Steenuil	Niet vastgesteld	Uitgesloten
Vleermuizen	Alleen foeragerend	Uitgesloten
Marterachtigen / Das	Niet vastgesteld	Uitgesloten

Binnen het plangebied zijn uitsluitend huismus en huiszwaluw als relevante soorten vastgesteld.

Voor deze soorten zijn mitigerende maatregelen uitgewerkt, zoals beschreven in hoofdstuk 5 – Mitigatie en compensatie.

Alle overige onderzochte soorten zijn uitgesloten en vereisen geen aanvullende maatregelen.

Toetsing en effectbeoordeling

Geen andere bevredigende oplossing

Er is onderzocht of behoud van de bestaande schuren, met de daarin aanwezige nestplaatsen van huismus en huiszwaluw, een reëel alternatief zou kunnen vormen.

Deze optie blijkt niet haalbaar vanwege:

- de aanwezige asbesthoudende materialen, die een direct gezondheidsrisico vormen;
- de slechte bouwkundige staat van de opstallen, waardoor herstel en blijvend gebruik onveilig en economisch onverantwoord zijn;
- en de noodzakelijke bestemmingswijziging van agrarisch naar woon- en landschapsfunctie.

Het behoud van de huidige bebouwing is daardoor niet praktisch of doelmatig.
De ecologische waarden worden echter functioneel behouden via mitigerende maatregelen binnen hetzelfde leefgebied, waardoor de soortbescherming volledig gewaarborgd blijft.

Belang van de werkzaamheden

De voorgenomen werkzaamheden aan de Binnenweg 30 te Almen worden uitgevoerd in het belang van de volksgezondheid, veiligheid en leefkwaliteit.

Het project omvat drie kerningrepen: het verwijderen van asbest, het vergroenen van het erf en het beëindigen van de agrarische bedrijfsfunctie.

Elk onderdeel draagt aantoonbaar bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

Asbestverwijdering

Het zorgvuldig verwijderen van asbest is essentieel om blootstelling aan schadelijke asbestvezels te voorkomen.

Hiermee wordt een belangrijk gezondheidsrisico voor bewoners, omwonenden en dieren weggenomen.

De werkzaamheden dragen direct bij aan een veiligere leefomgeving en sluiten aan bij de wettelijke verplichting tot sanering van verouderde agrarische bebouwing.

Beplanting en vergroening

De aanleg van nieuwe beplanting en erfstructuren draagt bij aan een verbeterde luchtkwaliteit, reductie van geluid en stof en visuele versterking van het landschap.

Daarnaast wordt de biodiversiteit verhoogd door de aanleg van struweel, hagen en kruidenrijke randen, die extra foerageer- en schuilmogelijkheden bieden voor vogels en kleine fauna.

Beëindiging van de agrarische functie

Met het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten verdwijnt een lokale bron van stikstofuitstoot en andere emissies.

Dit resulteert in een structurele verbetering van de luchtkwaliteit en draagt bij aan het behalen van regionale stikstofreductiedoelen.

Door deze maatregelen ontstaat een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving die bijdraagt aan de doelstellingen van de Omgevingswet: het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving in samenhang.

Staat van instandhouding

De geplande werkzaamheden vormen geen bedreiging voor de staat van instandhouding van de in het gebied aanwezige soorten.

De huismus en huiswaluw zijn de enige soorten waarvoor vaste verblijfplaatsen zijn vastgesteld.

Voor deze soorten zijn tijdige en functionele mitigerende maatregelen uitgewerkt, zodat de ecologische functies behouden blijven.

De maatregelen voorzien in:

- tijdige plaatsing van alternatieve nestgelegenheden vóór aanvang van de werkzaamheden;
- fasering buiten kwetsbare perioden (broedseizoen);
- en duurzame borging van nestgelegenheid en leefgebied binnen het heringerichte erf.

Hiermee blijft de lokale populatie stabiel en wordt de gunstige staat van instandhouding van de betrokken soorten behouden.

Alle overige onderzochte soorten (kerkuil, steenuil, marterachtigen, das en vleermuizen) zijn uitgesloten en worden niet beïnvloed door de werkzaamheden.

Mitigatie en compensatie

Algemene uitgangspunten

De werkzaamheden aan de Binnenweg 30 te Almen worden gefaseerd uitgevoerd en vinden plaats buiten het broedseizoen.

De mitigerende maatregelen worden voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden gerealiseerd, zodat alternatieve nestgelegenheid beschikbaar is vóórdat bestaande verblijfplaatsen verdwijnen.

De uitvoering vindt plaats onder begeleiding van een ecooloog volgens het ecologisch werkprotocol (zie bijlage).

De maatregelen zijn afgestemd op de eisen uit:

- de BIJ12-kennisdocumenten (Huismus 2023; gebouwbewonende soorten 2021);
- en de protocollen van het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2021).

Huismus (*Passer domesticus*)

Doel en uitgangspunten

De bestaande kolonie (circa 6–9 broedparen) is gevestigd aan gebouw B.

Tijdens de werkzaamheden kan tijdelijk verlies van nestgelegenheid optreden.

De maatregelen zijn daarom gericht op zowel tijdelijke als permanente compensatie binnen hetzelfde functionele leefgebied.

Tijdelijke mitigatie

Voor de tijdelijke mitigatie wordt uitgegaan van 9 broedparen (18 nesten).

Hiervan telt de bestaande huismustil (18 nestopeningen) voor de helft mee als tijdelijke voorziening.

De resterende 9 tijdelijke nestplaatsen worden gerealiseerd door het ophangen van:

- 4× Unitura HMT2 Huismuskast (8 nestlocaties), en
- 1× Unitura HMT1 Huismuskast (1 nestlocatie).

De kasten worden geplaatst aan zonnige, luwe gevels buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden, met directe nabijheid van dekking en foerageergebied.

Plaatsing vindt minimaal drie maanden vóór sloop plaats, zodat gewenning kan optreden.

Permanente mitigatie

Na afronding van de werkzaamheden wordt de dakrand van het nieuwe hoofdgebouw ingericht als broedgelegenheid.

Per meter dakrand wordt één nestlocatie gecreëerd (totaal circa 18 permanente plaatsen). De onderste panlatten blijven open en voorzien van invliegopeningen van circa 8 cm.

Of 18 permante huismussen voorziening doormiddel van nestkasten

De huismustil blijft aanwezig totdat de permanente dakrandvoorzieningen en de bijbehorende beplanting volledig zijn gerealiseerd en functioneel zijn.

Na deze gewenningsperiode kan de til worden verwijderd.

Hiermee wordt verzekerd dat de huismus gedurende de gehele uitvoeringsperiode over voldoende broedgelegenheid beschikt.

Beplanting en leefgebied

Binnen 50 meter van de voorzieningen wordt voorzien in lage erfbeplanting, hagen en kruidenrijke zones als dekking en foerageergebied.

Deze elementen worden aangelegd vóór verwijdering van de til, zodat de continuïteit van leefgebied is geborgd.

Huiszwaluw (*Delichon urbicum*)

Doel en uitgangspunten

Tijdens de QuickScan (Eqosens, 2022) zijn circa 16 broedparen huiszwaluw aangetroffen aan gebouw B. Omdat deze bebouwing wordt gesloopt, is compensatie noodzakelijk.

Tijdelijke en permanente mitigatie

In december 2023 is reeds een huiszwaluwtil (Vivara Pro HT HZ 01) geplaatst met 18 kunstnesten. Deze til ligt binnen 200 meter van de oorspronkelijke kolonie en voldoet daarmee aan de eisen voor functionele vervanging.

Tijdens het overleg van 5 november 2025 is overeengekomen om de til aan te vullen met 16 extra kunstnesten aan nabijgelegen gebouwen.

De combinatie van de til (18) en de extra kommen (16) geldt als volledige tijdelijke én permanente mitigatie. De til blijft permanent behouden en wordt opgenomen in het erfbeheer.

Omgevingsvoorwaarden

De til en de extra nestkommen liggen in een open, zonnige omgeving met voldoende insectenrijk foerageergebied en nabijheid van modder voor nestbouw.

Het foerageergebied blijft behouden binnen het agrarische landschap rondom het erf.

Vleermuizen

Tijdens het nader onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen.

Wel is incidenteel foeragerende gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) waargenomen.

Er worden daarom geen specifieke maatregelen getroffen, maar de volgende zorgplichtmaatregelen worden toegepast:

- Werkzaamheden worden uitgevoerd overdag buiten de actieve vliegperiode (schemeruren);
- Nieuwe verlichting wordt vriendelijk uitgevoerd (warme kleurtemperatuur <3000 K, afscherming naar boven);
- Bestaande bomenrijen en erfstructuren blijven behouden als oriëntatielijnen.

Ecologisch werkprotocol

Doel en uitgangspunten

Het ecologisch werkprotocol beschrijft de werkwijze waarmee de geplande werkzaamheden aan de Binnenweg 30 te Almen worden uitgevoerd binnen de kaders van de Omgevingswet, de zorgplicht en de gemaakte afspraken met de Provincie Gelderland.

Het doel is het voorkomen van verstoring, verwonding of doding van beschermde soorten en het waarborgen van een correcte uitvoering van de mitigerende maatregelen.

Alle werkzaamheden worden uitgevoerd onder toezicht van een bevoegd ecooloog van Hopman & Peters, die verantwoordelijk is voor:

- het controleren van de uitvoering van de maatregelen;
- het adviseren over geschikte uitvoeringsmomenten;
- en het beoordelen of de omstandigheden voldoen aan de ecologische randvoorwaarden.

Faseringsschema

Fase	Periode	Ecologische handelingen	Verantwoordelijke
Vorbereiding	nov 2025	Plaatsen tijdelijke voorzieningen (huismus- en huiswaluwkasten); controle til; gewenningsperiode starten;	Ecoloog + uitvoerder
Gewenningsperiode	min. 3 maanden vóór start sloop	Monitoring gebruik tijdelijke kasten; inspectie op bezetting.	Ecoloog
Ongeschikt maken bebouwing	feb – mrt 2026 (voor broedseizoen)	Gebouwen gefaseerd ongeschikt maken voor broedgebruik (onder begeleiding ecooloog).	Aannemer + ecooloog
Sloofase	mrt – 2026	Sloop onder begeleiding van ecooloog; directe stop bij onverwachte vondst.	Aannemer

Werkwijze bij uitvoering

Voorafgaand aan werkzaamheden

1. De ecooloog controleert of alle tijdelijke voorzieningen (kasten en tillen) zijn geplaatst en functioneel.
2. Er wordt een gewenningsperiode van minimaal drie maanden in acht genomen voordat de bestaande bebouwing wordt verwijderd.
3. De werkzaamheden worden afgestemd op het broedseizoen: sloop en aanpassingen vinden bij voorkeur plaats tussen 1 september en 1 maart.

Tijdens werkzaamheden

- De ecooloog begeleidt het ongeschikt maken van de bebouwing. Hierbij worden openingen dichtgezet en materialen gefaseerd verwijderd zodat aanwezige vogels vrijwillig kunnen vertrekken.
- Indien tijdens werkzaamheden toch actieve nesten of verblijfplaatsen worden aangetroffen, worden de werkzaamheden direct stilgelegd en beslist de ecooloog over vervolgstappen.
- Er wordt niet gewerkt in de schemerperiode of nachtelijke uren om vleermuizen en andere fauna te ontzien.

Na afronding van de werkzaamheden

- De ecooloog controleert of de permanente dakrandvoorzieningen, beplanting en aanvullende nestkasten correct zijn geplaatst.
- De huismustil blijft aanwezig tot de dakrandvoorzieningen en beplanting functioneel zijn en wordt daarna verwijderd.
- De resultaten worden vastgelegd in een ecologisch opleveringsverslag dat aan de provincie wordt overhandigd.

Monitoring en rapportage

Na voltooiing van de werkzaamheden wordt gedurende minimaal één broedseizoen gecontroleerd of de huismus- en huiswaluwvoorzieningen worden gebruikt.

Bij afwijkingen of onvoldoende gebruik wordt, in overleg met de ecooloog, de positionering of oriëntatie aangepast.

Een samenvattend rapport met de resultaten van de monitoring wordt opgesteld en aan de provincie overhandigd.

Daarmee wordt voldaan aan de verplichting tot borging van functionaliteit en de zorgplicht onder de Omgevingswet.