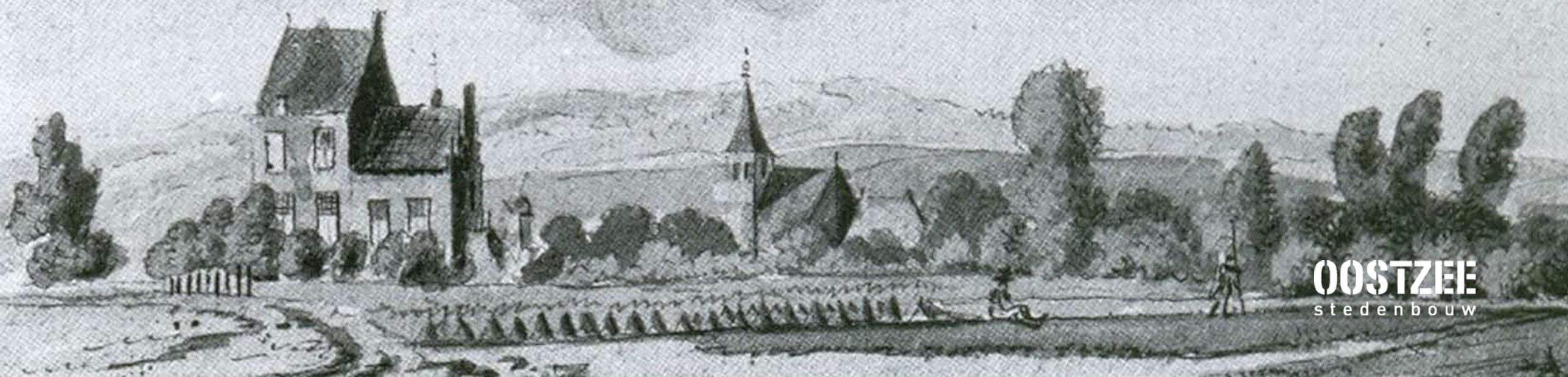
HERONTWIKKELING LANDGOED HUIS TE LATHUM

Stedenbouwkundige studie

juli 2011



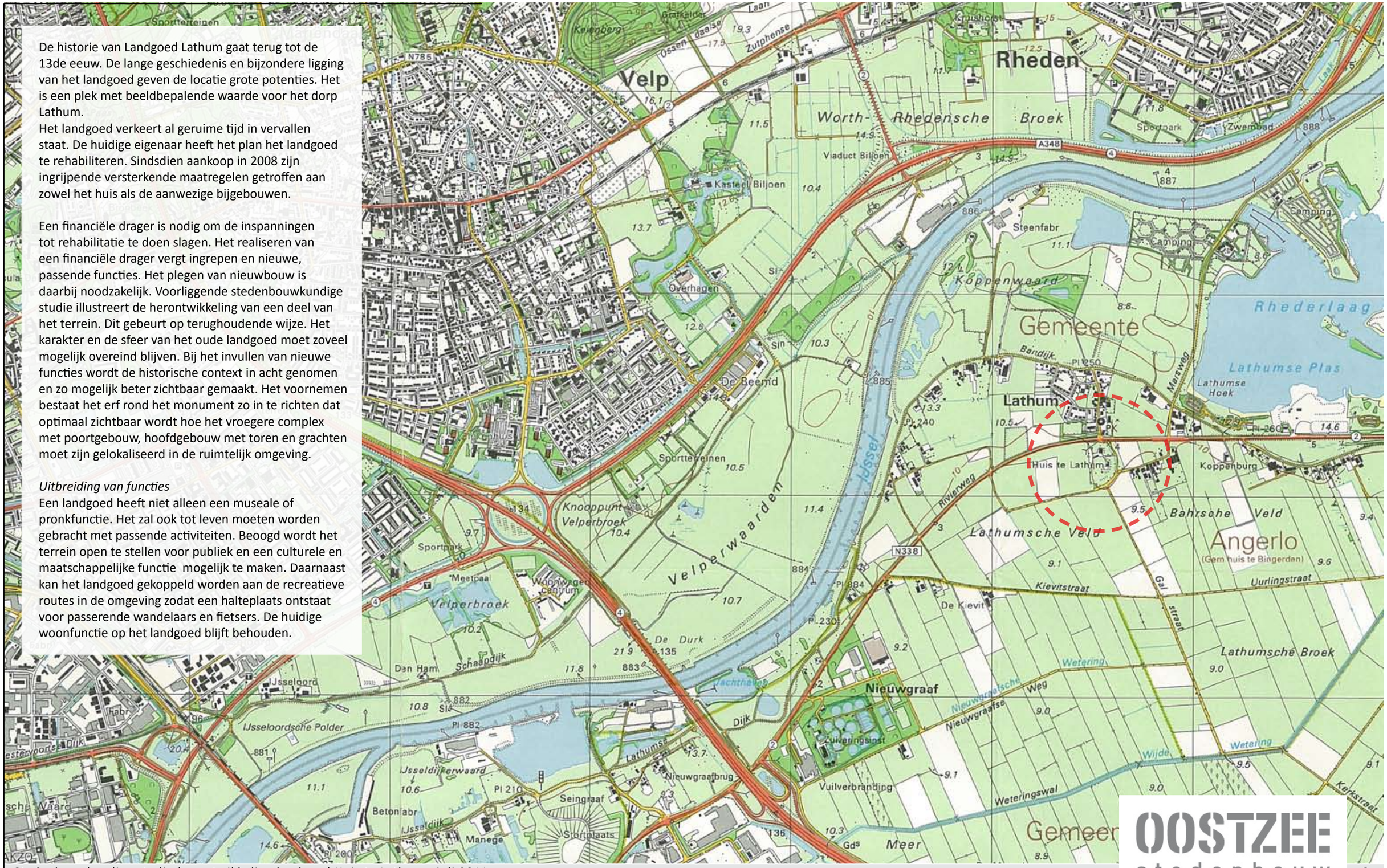
OOSTZEE
stedenbouw

Aanleiding en doelstelling

De historie van Landgoed Lathum gaat terug tot de 13de eeuw. De lange geschiedenis en bijzondere ligging van het landgoed geven de locatie grote potenties. Het is een plek met beeldbepalende waarde voor het dorp Lathum.
Het landgoed verkeert al geruime tijd in vervallen staat. De huidige eigenaar heeft het plan het landgoed te rehabiliteren. Sindsdien aankoop in 2008 zijn ingrijpende versterkende maatregelen getroffen aan zowel het huis als de aanwezige bijgebouwen.

Een financiële drager is nodig om de inspanningen tot rehabilitatie te doen slagen. Het realiseren van een financiële drager vergt ingrepen en nieuwe, passende functies. Het plegen van nieuwbouw is daarbij noodzakelijk. Voorliggende stedenbouwkundige studie illustreert de herontwikkeling van een deel van het terrein. Dit gebeurt op terughoudende wijze. Het karakter en de sfeer van het oude landgoed moet zoveel mogelijk overeind blijven. Bij het invullen van nieuwe functies wordt de historische context in acht genomen en zo mogelijk beter zichtbaar gemaakt. Het voornemen bestaat het erf rond het monument zo in te richten dat optimaal zichtbaar wordt hoe het vroegere complex met poortgebouw, hoofdgebouw met toren en grachten moet zijn gelokaliseerd in de ruimtelijk omgeving.

Uitbreiding van functies
Een landgoed heeft niet alleen een museale of pronkfunctie. Het zal ook tot leven moeten worden gebracht met passende activiteiten. Beoogd wordt het terrein open te stellen voor publiek en een culturele en maatschappelijke functie mogelijk te maken. Daarnaast kan het landgoed gekoppeld worden aan de recreatieve routes in de omgeving zodat een halteplaats ontstaat voor passerende wandelaars en fietsers. De huidige woonfunctie op het landgoed blijft behouden.



Historie

Landgoed Lathum is gekwalificeerd als Rijksmonument. In de redengevende beschrijving wordt het volgende aangetroffen: *"Huis Lathum. Adelijk huis (XV), oorspronkelijk bestaande uit een hoge en een lage vleugel op L-vormige plattegrond, waarvan de eerste in 1945 verwoest en de laatste gerestaureerd. Wapensteen (1562) en poortjes, afkomstig uit het verwoeste gedeelte."*
Daarnaast is het landgoed aangemerkt als een landgoed als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet.

Het Huis te Lathum kent een zeer rijke en bewogen geschiedenis. De Heren van Lathum kwamen voort uit een tak van de bannerheren van Bahr, woonachtig op een kasteel in de nabijheid van Lathum, en worden voor het eerst genoemd in stukken uit de 13de eeuw. Vanaf dit moment groeit er op de plek van het huidige landgoed in fasen een versterkt huis. Oude prenten laten een omgracht kasteeltje zien met een torentje en een vrijstaand poortgebouw.

In de 18de eeuw verkeerde Huis te Lathum in een vervallen toestand. Het poortgebouw was door gebrek aan middelen afgebroken en het huis was in gebruik als boerderij. Freule van Heeckeren liet het gebouw, naar ontwerp van architect W. te Riele, in 1915 grondig restaureren tot een middeleeuws ogend kasteeltje met twee Gelderse gevels en een traptoren. Slechts 30 jaar later, in 1945, werd de toren door de bezetters opgeblazen. Later werd ook de ruïne van het hoge gedeelte van het kasteel afgebroken, waardoor uiteindelijk alleen de lage vleugel bewaard gebleven is.

Huis te Lathum in 1742 (tekening Jan de Beijer)

Huidige situatie

Aanzicht Landgoed Huis te Lathum vanaf de Koestraat.

Entree landgoed, erf en schuren.

Huis te Lathum anno 2011.

Muuranker in westgevel Huis te Lathum.

Ruimtelijke werking bijgebouwen en landhuis.

Hoogteverschil in terrein tussen landbouwschuur en veeschuur.

Aanzicht landgoed vanuit dorp Lathum.

Aanzicht landgoed vanuit dorp Lathum.

Aanzicht Landgoed Huis te Lathum vanaf de Rivierweg.

Landgoed Huis te Lathum en zijn omgeving

De ruimtelijke structuur rond Huis te Lathum wordt in belangrijke mate bepaald door de landschappelijke elementen: de IJssel met dijk en uiterwaarden en de oude routes.

Latere ruimtelijke ontwikkelingen (de Rivierweg, A12 en A348) doorsnijden de oorspronkelijke structuur van het landschap. Met de aanleg van de Riverweg in 1960 is het complex afgesneden van het dorp Lathum. Hiermee is de oorspronkelijke verbondenheid tussen het landgoed en het dorp Lathum verzwakt.

Stedenbouwkundige studie herontwikkeling landgoed Huis te Lathum - juli 2011

Historische topografie

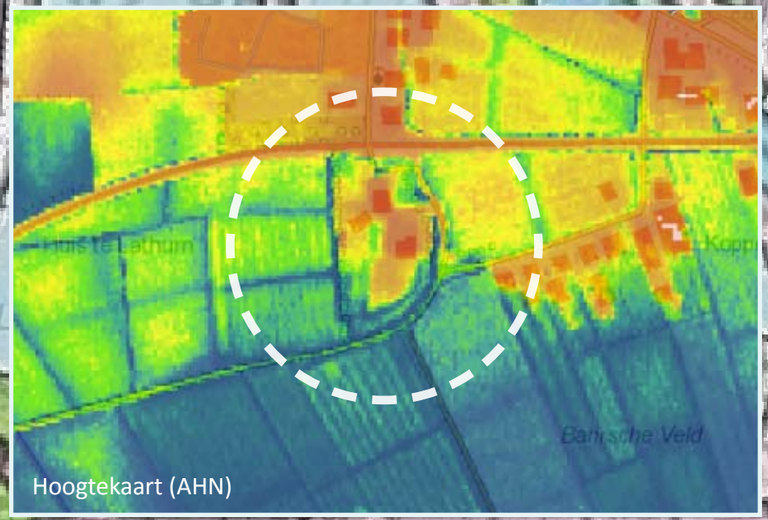
De historische kaart uit 1910 geeft de oorspronkelijke landschappelijke structuur goed weer. De woonbebouwing bevindt zich binnendijks en concentreert zich nabij de IJsseldijk. De binnendijkse gronden (de Lathumse en Bahrsche velden) worden gebruikt als landbouwgrond. In de uiterwaarden bevindt zich een aantal steenfabrieken.

Er is een sterke ruimtelijke relatie tussen de bebouwing van het dorp Lathum, het Huis Lathum en de boerderijen aan de Koestraat.

Geomorfologie

Landgoed Lathum bevindt zich op een natuurlijke verhoging in het landschap. De geomorfologische bodemkaart illustreert de bijzondere ligging van het landgoed op de rand van de oeverwal (3K25) en de grens van een hoogtelijn (NAP +10m). Zodoende profiteert de bebouwing op het landgoed van een hogere ligging ten opzichte van de lagere en van oudsher drassige komgronden (2M22), net zoals de boerderijen langs de aangrenzende Koestraat.

Hoogtekaart
Opvallend is het vele reliëf op het landgoed. De bebouwing (rood) is gesitueerd op de hoogste delen van het terrein (oranje). Het huis vormt het hoogste punt. De bijgebouwen bevinden zich aan een compact erf. Rondom de bebouwing bevindt zich een aantal laagtes (groen en blauw). Goed zichtbaar op de hoogtekaart is de gracht rondom het landgoed.



Hoogtekaart (AHN)

Aanwezige bebouwing

De bebouwing op het landgoed, dat wordt omgeven door een boomsingel en een gracht, bestaat uit het landhuis en een enkele bijgebouwen. De aanwezige hoogteverschillen in het terrein en de beperkte oppervlakte aan bebouwing zorgen voor veel contact tussen de verharde delen van het terrein en de omliggende gronden. Vanaf het erf is er doorzicht naar 'buiten'.

Huis te Lathum
Het landhuis is toe aan grondige reparaties. De vroegere agrarische functie, perioden van leegstand en de hoge onderhoudskosten zijn daar debet aan. Bij interne aanpassingen aan het landhuis is in het verleden meer uitgegaan van de pragmatische kant in plaats van de (bouw)historische context. Van de oorspronkelijke overige bouwdelen van het landhuis (hoge vleugel, poortgebouw) en de gracht resteren slechts rudimenten. Van een tuinschuur nabij het landhuis zijn bovengronds restanten zichtbaar. Inmiddels is de bouwvergunning verleend om deze schuur te vervangen voor een prieel.

Bijgebouwen
Van de bijgebouwen is alleen de grote landbouw-schuur (renovatie rond 1970) in goede conditie. De schuur is door de huidige eigenaar van buiten reeds vernieuwd. Binnen en buiten zijn ingrijpende dakversterkingen aangebracht. Achter de grote schuur, aan de zijde van de Rivierweg, valt de oude verbinding met de Kerkstraat op.

De veeschuur stamt van uit omstreeks 1850 en is in zeer slechte staat. Tijdens vooroverleg is door de gemeente aangegeven dat medewering kan worden verleend aan het vervangen van de schuur door een gastenverblijf met vier eenheden. Om het gebouw niet voortijdig in te laten storten is een aantal structureel versterkende maatregelen genomen. Naast de veeschuur bevindt zich een kleine prefab-garage. Het gebouw past niet in het beeld en zou moeten worden afgebroken.

Analyse en programma

Op basis van de wensen van de eigenaar is een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het landgoed. De nieuwe invulling laat de oorspronkelijke opzet van het landgoed zoveel mogelijk intact. De nieuwbouw voegt zich in de bestaande karakteristieken en blijft voornamelijk beperkt tot het noordelijke deel van het terrein, waar zich de schuren bevinden. Het landhuis behoudt zijn zelfstandige positie. Voor de tuin van landhuis zal, met respect voor de historie, een landschapsplan worden ontwikkeld met inschakeling van deskundigheid op dat gebied.

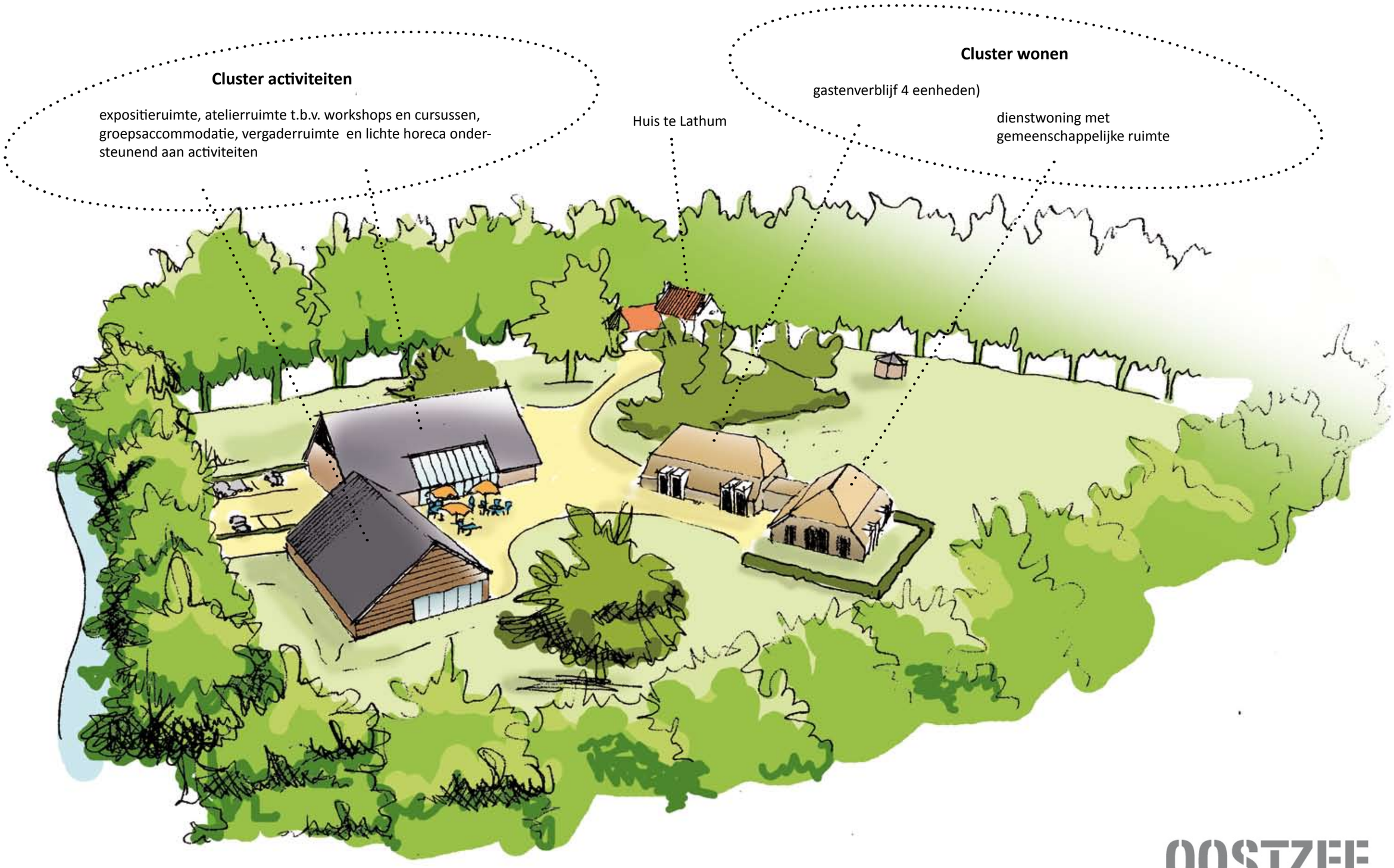
In de nieuwe situatie ontstaan aan het erf twee bebouwingsclusters, die in ruimtelijke en functionele zin van elkaar onderscheiden kunnen worden. De culturele en recreatieve functies worden gebundeld in twee schuren (1). Het gastenverblijf en de dienstwoning, nauw verbonden met elkaar, bevinden zich los daarvan aan de westelijke rand van het erf (2).
Er is ervoor gekozen de nieuwe volumes dicht op de bestaande bebouwing te situeren. Op deze manier blijft de bebouwing op het landgoed ook in de nieuwe situatie geconcentreerd op de hoogste delen van het terrein. Bovendien blijven de afmetingen van het (verharde)erf op deze manier nagenoeg gelijk. Erf en bebouwing worden omgeven door de groene ruimte van het landgoed. Waar nodig wordt het terrein ten behoeve van de nieuwbouw opgehoogd.

Achter de grote landbouwschuur wordt parkeergelegenheid ingericht. De aanwezigheid van auto's blijft hierdoor beperkt tot het terreindeel nabij de ingang van het landgoed. Bovendien staan de geparkeerde voertuigen op deze plaats voor bezoekers van het landgoed uit het zicht.

schaal 1:1000

OOSTZEE stedenbouw

Impressie nieuwe situatie



OOSTZEE
stedenbouw

Impressie activiteitencluster

Functioneel
De schuren worden het middelpunt van de activiteiten op het landgoed. De ruimtes worden benut als atelier en voor het geven van workshops en cursussen. Ook kan een expositieruimte worden ingericht en is er plaats voor Bed & Breakfast. De schuren bieden ook plaats aan een groepsaccommodatie met vergaderruimte en een lichte horecafunctie.
In de beschutte oksel tussen beide gebouwen is ruimte voor een terras en/of buitenactiviteiten. De nieuwe schuur, haaks op de bestaande bouw, kan op langere termijn gerealiseerd worden.

Ruimtelijk
De grote landbouwschuur heeft een dominante positie aan het erf en is sober vormgegeven. Het is van belang de belendende nieuwbouw in elk geval lager uit te voeren om een te grote impact op het terrein te voorkomen. Ook vanaf de Rivierweg en vanuit het dorp Lathum ontstaat zo een rustig aanzicht.

Bestemmingsplan
Gebaseerd op het geldende bestemmingsplan wordt er gekozen voor één bestemming 'Wonen - Landgoed' voor alle gronden op het landgoed met aanduidingen voor het hoofdgebouw en de overige toe te laten - ondergeschikte - functies. De keuze voor deze bestemming wordt ingegeven door historische, ruimtelijk-stedenbouwkundige en economische overwegingen.
Het hoofdgebouw wordt aangeduid voor 'wonen' met nadere aanduiding '2W'. Voor het activiteitencluster worden aanduidingen opgenomen voor Dienstverlening (dv), Cultuur en Ontspanning (co) en specifieke vorm van recreatie- groepsaccommodatie. Daarbij wordt een regeling opgenomen om lichte horeca toe te laten ten behoeve van de functie Dienstverlening (dv) en Cultuur en Ontspanning (co).

Impressie wooncluster

Functioneel
De bestaande veeschuur wordt benut voor het realiseren van een gastenverblijf met vier eenheden. Achter de schuur, daar waar nu een vervallen aanbouw staat, wordt een dienstwoning gebouwd met een gemeenschappelijke keuken. Beide gebouwen worden met elkaar verbonden door middel van een corridor.

Ruimtelijk
De bebouwing is familie zonder een kopie te zijn van elkaar. Van belang is om het agrarische karakter van de veeschuur te behouden. Samen met de nieuwe dienstwoning ontstaat een ruimtelijk ensemble aan de rustige zijde van het erf.

Bestemmingsplan
In het bestemmingsplan worden voor het wooncluster de aanduidingen dienstwoning en specifieke vorm van recreatie - logies of kamerverhuur opgenomen.

Referentiebeelden gastenverblijf

Referentie gastenverblijf met behoud schuurkarakteristiek.

Referentie dienstwoning in moderne vormgeving.

Referentie inrichting schuur als prettige verblijfsruimte.

Referentie inrichting schuur als prettige verblijfsruimte.

Referentie slaapkamer onder de kap.

Een open plattegrond brengt licht en lucht.

Contact tussen binnen en buiten.

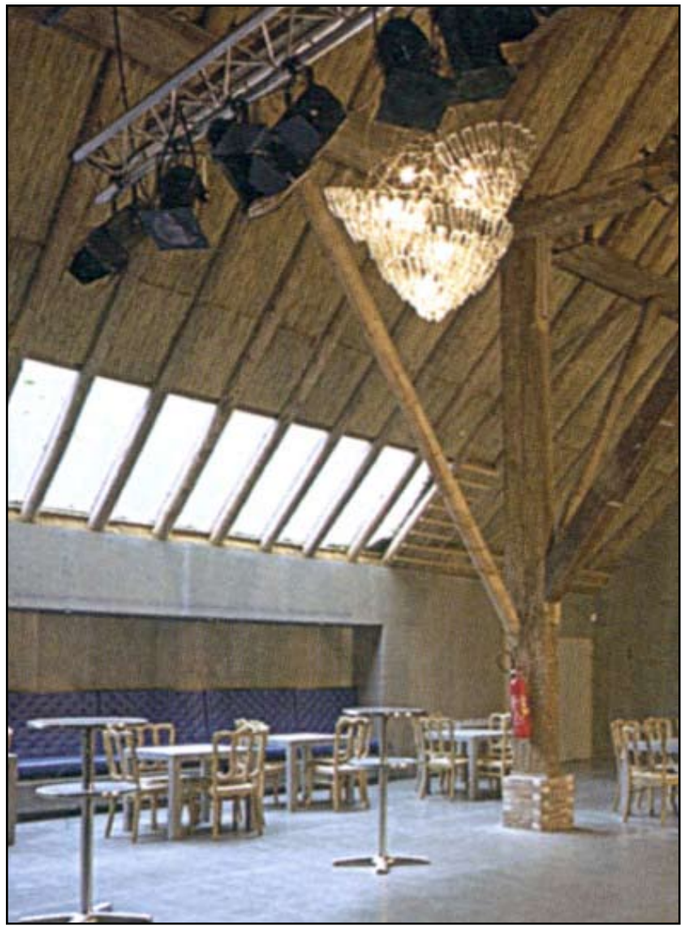
‘Baanderdeuren’ brengen licht binnen en vormen een privé-terras.

Referentiebeelden schuren

Groepsaccommodatie met behoud heldere massavorm en details.

Referentie privé-ruimte bij groepsaccommodatie.

Historische bouw met moderne vertaling.



Nieuwe invulling: schuur als trouwzaal.

Centraal open trappenhuis: licht en lucht in het hart van de ruimte.

Bijzondere hedendaagse architectuur.

Geslaagde functieverandering schuren en erf.

Referentie gevel Rivierweg.

Opdrachtgever	de heer C.H.Th. Nass
Titel	Stedenbouwkundige studie herontwikkeling Landgoed Huis te Lathum
Projectcode	PNAS1
Datum	13-07-2011
OOSTZEE stedenbouw	Tivolilaan 205 6800 AA Arnhem tel. 026 4423342 fax 026 4458512 e-mail info@oostzee.nl