



Masterplan

LATHUM LATER

Samen zorgen voor een leefbaar Lathum. Goede woningen voor jong en oud in een groene omgeving. Laagdrempelige culturele en maatschappelijke voorzieningen, passende zorg en een dorpshuis in het hart van de gemeenschap.

17 december 2025



Lathum, gezien vanuit het Zuidwesten



Stichting dorpshuis Het Gebouw



Protestantse Gemeente Lathum-Giesbeek



Leefbaarheids-
alliantie Gelderland

De inwoners en verenigingen van Lathum



Samenvatting – Masterplan Lathum Later

Het vertrek van de basisschool in Lathum 2021 is aanleiding geweest tot het ontwikkelen van een dorpsvisie waarbij de leefbaarheid en de sociale cohesie binnen het dorp gewaarborgd en versterkt kunnen worden. Hieruit ontstond het initiatief 'Lathum Later – een dorps breed traject om samen met inwoners – de gemeente en de provincie Gelderland te werken aan een nieuwe invulling van deze locatie en aan versterking van het dorp als geheel. Het project is mogelijk gemaakt met behulp van een Dorpendeal-subsidie van provincie en gemeente.

Kernpunten van het project zijn, het ontwikkelen van een gedragen plan waardoor de gemeenschapszin en leefbaarheid gewaarborgd is. Het verbeteren van de woningdifferentiatie door het toevoegen van woningen waardoor een verbeterde doorstroming kan plaatsvinden. De inrichting van de entree van het dorp aanpassen waarbij samen met het nieuwe dorpshuis, kerk en nieuwe woningen weer een landelijk passend dorpskarakter kan ontstaan.

Dit heeft geresulteerd in het nu voorliggende Masterplan Lathum Later. De hoofdlijnen van het masterplan zijn:

- Gezamenlijke aanpak: een plan ontwikkeld voor, door en met bewoners en lokale partijen.
- Vitaal dorpshart: een programma met 29 woningen voor jong en oud, een dorpshuis, een tweede (dorps)ontsluiting en een groene dorpsentree.
- Verbindend woonconcept: een opzet met gemeenschappelijke buitenruimte die de gemeenschapszin versterkt.
- Stedenbouwkundige clusters: een combinatie van een dorpshuis met sociale huur starterswoningen, een cluster met betaalbare koop- en huurwoningen en de transformatie van 'Het Gebouw' naar appartementen.
- Gefaseerde uitvoering: een start met realisatie van het dorpshuis en de starterswoningen.



Inhoudsopgave

<i>Samenvatting – Masterplan Lathum Later</i>	3
<i>Inhoudsopgave</i>	4
1. <i>Inleiding</i>	5
2. <i>Terugblik, deelnemers en organisatie</i>	7
3. <i>Stand van zaken eind 2025</i>	9
3.1 Masterplan	9
3.2 Overzicht projecten.....	9
3.3 Financieel	9
3.4 Afronding Dorpendeal eind 2025.....	10
4. <i>Totaaloverzicht en stedenbouwkundig plan</i>	11
5. <i>Toelichting projecten</i>	13
5.1 Groene dorpsentree.....	13
5.2 Dorpshuis Lathum 2.0	14
5.3 Wonen voor jong en oud	19
5.4 Locatie Het Gebouw.....	20
6. <i>Vervolgstappen tot realisatie</i>	22
7. <i>Verwacht resultaat</i>	23
<i>Onderliggende stukken Masterplan</i>	24



1. Inleiding

Het sluiten van de basisschool in Lathum – na het schooljaar 2020-2021 – is een enorme aderlating voor het dorp. De school vervulde een sociale rol binnen de gemeenschap, de dorpskinderen konden op loopafstand naar school, ouders ontmoetten elkaar daar en verenigingen maakten regelmatig gebruik van gebouw en voorzieningen. Dagelijks stonden er aan het begin en het einde van de schooldag groepjes inwoners te praten met elkaar of met voorbijgangers. Bij nieuwe ontwikkelingen in het dorp of bijvoorbeeld de organisatie van een feest was de school dé plek om dat met eenieder te delen.



Projectlocatie in Lathum

Toen de gemeente aan de dorpsraad vroeg of er binnen het dorp wellicht ideeën waren voor deze locatie werd dat dan ook met beide handen aangegrepen. Bij de eerste verkennende gesprekken met inwoners op het schoolplein kwamen al snel allerlei ideeën naar voren. De meeste hadden het behouden en het versterken van de ontmoetingsmogelijkheden binnen het dorp tot doel. Daarnaast bleek de vraag van zowel starters als ouderen in het dorp naar betaalbare woningen groot. Ook vond men het belangrijk dat de locatie, bij de entree van het dorp, zou worden verbeterd. Men wilde meer vergroening en aansluiting vinden bij een meer dorps karakter.

Versterken sociale cohesie binnen het dorp, ontmoeten stimuleren

Het wegvallen van de school heeft, zoals eerder al aangegeven, een grote impact op de leefbaarheid en de sociale cohesie binnen het dorp. Gezien het belang van dit alles is vanaf het begin de betrokkenheid van de inwoners als onmisbaar aangemerkt. Om deze reden heeft de dorpsraad een eerste bijeenkomst georganiseerd om te verkennen hoe groot de belangstelling uit het dorp is om te gaan participeren in het project. Deze bleek zoals al verwacht groot. Er is al snel een stuurgroep geformeerd bestaande uit zeven dorpsbewoners om dit traject verder vorm te geven.



Om de ideeën en wensen vanuit het dorp in kaart te brengen heeft de nieuwe stuurgroep een workshop georganiseerd in en rond de school. Ondanks Covid-19 was er een ruime opkomst van ongeveer 45 Lathummers. Ook de gemeente was vertegenwoordigd door de wethouder en de dorpscontactambtenaar. Via verschillende thema's werden vele ideeën aangeleverd.



Belangrijkste punten die werden genoemd zijn:

- Woningen voor ouderen en jongeren
- Een laagdrempelige ontmoetingsplaats voor jong en oud
- Ruimte waar je deel kan nemen aan sociaal culturele activiteiten
- Behoud van het schoolgebouw en deze gebruiken voor sociaal-culturele functies en zorg
- Groene, duurzame invulling
- De entree van het dorp 'vergroenen' en versterken
- Behoud van het dorpse karakter

Bovenstaande onderwerpen waren aanleiding voor een eerste verkenning door de stuurgroep naar de mogelijkheden van het terrein en het voormalige schoolgebouw. Deze punten zijn besproken met de gemeente Zevenaar. De gemeente reageerde positief op de plannen en moedigde de stuurgroep aan om verder te gaan met de uitwerking.

14 januari 2023 vond de feestelijk start van het project 'Lathum Later' plaats. Dit project werd mogelijk door de toekenning van de 'Dorpen Deal', een subsidie van de provincie Gelderland en de gemeente Zevenaar. Deze subsidie is erop gericht om de sociale cohesie in dorpen te verbeteren. Door de financiële middelen die beschikbaar kwamen werd het mogelijk het project meer structuur te geven en te voorzien van de nodige begeleiding en deskundigheid. Als gevolg hiervan is ook een groot aantal inwoners enthousiast aan de slag gegaan met het verder ontwikkelen en uitwerken van de plannen.



Startbijeenkomst 14-01-2023

Begin 2023 kregen de inwoners van Lathum ook de beschikking over het leegstaande schoolgebouw om, geheel in de geest van het project, een start te maken met het ontwikkelen van nieuwe activiteiten in het dorp. Al direct bij de startbijeenkomst werd spontaan een koor, een kookgroep, een biljartclub en een kunstlokaal gestart. Later zijn daar nog een aantal activiteiten aan toegevoegd zoals pianoles, inloopmiddagen voor ouderen en dorpsbijeenkomsten.

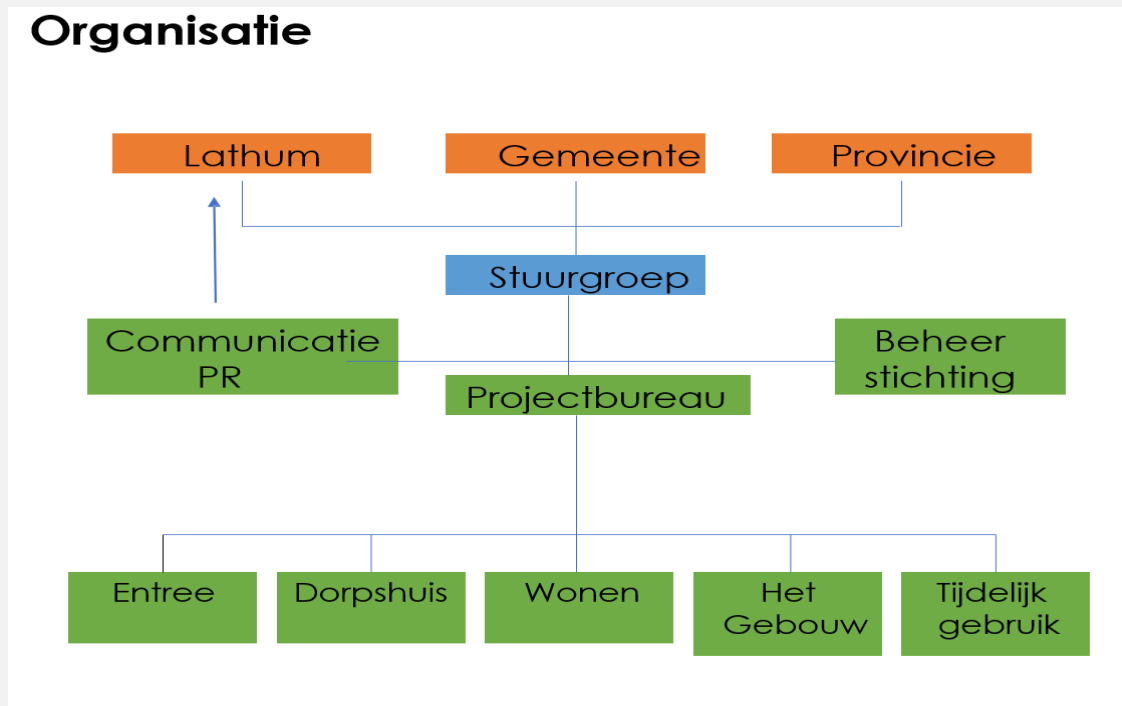
Het schoolgebouw blijkt een prima locatie om samen te komen, elkaar te ontmoeten en plannen voor de toekomst te maken. Binnen het dorp bleek de behoefte aan een laagdrempelige mogelijkheid voor samenkomen groot te zijn. Het schoolgebouw wordt inmiddels ook gebruikt voor familiebijeenkomsten en vergaderingen van verschillende organisaties. Inmiddels anderhalf jaar verder zijn de speerpunten uit het project verder uitgewerkt, is er gerekend aan de kosten en lijkt de haalbaarheid binnen handbereik. Al deze ontwikkelingen willen wij samenvatten en presenteren in dit Masterplan Lathum Later.



2. Terugblik, deelnemers en organisatie

Zoals in de inleiding aangegeven was er een vliegende start met het project. Al snel is een organisatiestructuur opgezet om alles in goede banen te leiden. Vanuit het dorp werd een projectbureau ingericht die de organisatie voor alle onderdelen en de benodigde advisering daarvoor ging coördineren. Voor de deelprojecten werden projectgroepen ingericht die zich bezighouden met de uitwerking van deze verschillende deelprojecten. Het geheel stond onder leiding van een Stuurgroep waarin naast inwoners ook een aantal belangrijke organisaties binnen het dorp vertegenwoordigd zijn. Voor het coördineren van de verschillende geldstromen binnen de subsidie van de dorpendeal is een beheerstichting in het leven geroepen.

Inmiddels zijn ongeveer 35 bewoners direct betrokken bij de verschillende onderdelen en activiteiten



Organogram projectorganisatie Lathum Later

Het dorp Lathum, de gemeente Zevenaar en de provincie Gelderland zijn de ondertekenaars van de Dorpendeal. Om een zo goed mogelijk werkbaar geheel te krijgen is bovenstaande organisatie opgezet. De provincie en de gemeente hebben een eigen aanspreekpunt. Met de provincie wordt hoofdzakelijk gecommuniceerd via Spectrum (de leefbaarheidsalliantie). De gemeente Zevenaar heeft een projectleider aangesteld, die voor het dorp het eerste aanspreekpunt is. De projectleider is over de looptijd van de Dorpendeal tweemaal gewisseld. Via de projectleider wordt regelmatig overlegd met de verschillende afdelingen van de gemeente en met het gemeentebestuur.

Er is een aantal stappen genomen om een goede balans en een optimale betrokkenheid binnen het dorp te bewerkstelligen.

Als eerste is de stuurgroep opgericht, die eindverantwoordelijk is voor het project en functioneert als opdrachtgever binnen het dorp en naar de noodzakelijk aan te stellen adviseurs. In een maandelijks overleg worden de stand van zaken, de planning en de noodzakelijke opdrachten besproken.

Direct verbonden aan de Stuurgroep is het projectbureau. Deze regelt de dagelijkse organisatie rond de lopende projecten van Lathum Later. Het projectbureau bestaat uit twee inwoners en rapporteert direct aan de stuurgroep. Zij hebben ook het contact met de projectleider van de gemeente en voeren overleg met interne en externe adviseurs. Elke donderdagmiddag is het projectbureau aanwezig in het schoolgebouw.

Om het tijdelijke gebruik van het schoolgebouw als toekomstig dorpshuis te stroomlijnen is samen met een derde inwoner de zogenoemde "organisatie tijdelijk gebruik schoolgebouw" opgericht (het OTGS). Elke donderdagavond zijn zij ook aanwezig in de school en kan eenieder met vragen of ideeën binnenlopen.



Naast de stuurgroep en het projectbureau zijn er nog twee belangrijke onderdelen, namelijk de Beheerstichting en de communicatiecommissie. Deze laatste heeft al direct bij de start een website opgestart waar iedereen informatie over het project kan vinden, een agenda wordt bijgehouden en gebeurtenissen en activiteiten worden aangekondigd. Ook op andere sociale mediakanalen is deze commissie heel actief. De communicatiegroep zorgt ook voor uitnodigingen en nieuwsbrieven.

Voor de uitwerking van de verschillende projecten uit de dorpendeal zijn projectgroepen ingesteld bestaande uit inwoners van Lathum. Begeleiding en terugkoppeling van deze projecten wordt door het projectbureau en Spectrum verzorgd. Verderop in dit Masterplan worden deze projecten verder toegelicht.



3. Stand van zaken eind 2025

Voor alle onderdelen binnen het project zijn voorstellen gemaakt door de verschillende projectgroepen (hoofdstuk 5). Waar wenselijk zijn adviseurs betrokken bij de projecten. Deze voorstellen zijn teruggekoppeld met de stuurgroep, onderling met de projectgroepen besproken en aan het dorp gepresenteerd. Het projectbureau heeft voor een passende aansluiting tussen de verschillende projecten onderling gezorgd en de voorstellen met de gemeente besproken.

3.1 Masterplan

Zoals in 2022 in de Dorpendeal al aangegeven, bestrijkt het project het gehele gebied bij de entree van het dorp inclusief de kerk en Wheme, de omgeving van de school, het daarnaast gelegen sportveld en de locatie van dorpshuis Het Gebouw. In de voorbereiding zijn een drietal oplossingsrichtingen aan het dorp voorgelegd waarbij oplossingsrichting 3 de voorkeur kreeg. Bij deze oplossingsrichting komt het nieuwe dorpshuis op de locatie van de voormalige school. Dit model is de onderlegger voor het vervolg van de Dorpendeal geweest. Gezien de wens om een nieuw dorpshuis in de voormalige school te ontwikkelen komt de locatie van Het Gebouw vrij. Vanwege de positie binnen het dorp, de bereikbaarheid en de beperkte omliggende ruimte is in de uitwerking gekozen voor wonen op deze locatie.



Alle projecten en uitwerkingen zijn nu verzameld in een zogenaamd masterplan. Een plan waarbij ook naar de omgeving van de verschillende locaties is gekeken. Daardoor is er een geheel nieuw inrichtingsplan voor het deel van het dorp direct ten noorden van de Rivierweg ontworpen. Daarbij is, zoals ook gewenst, de entree van het dorp meegenomen.

3.2 Overzicht projecten

We spreken over vier projecten binnen Lathum later welke bij de start van het project zijn uitgewerkt, te weten:

- Een groene entree van het dorp
- Een dorpshuis 2.0 in de voormalige Jonkerschool
- Wonen voor jong en oud
- Onderzoek locatie van Het Gebouw

Deze projecten worden in hoofdstuk 5 verder toegelicht.

Om het dorp optimaal te informeren zijn bovenstaande onderdelen opgenomen in een 3D model dat steeds kan worden aangepast aan de laatste inzichten en keuzes.

3.3 Financieel

Onderdeel van de subsidieaanvraag voor de Dorpendeal was naast een projectomschrijving en een planning ook een projectbegroting. Tijdens de looptijd van het project is o.a. deze begroting de leidraad geweest voor de stuurgroep en het projectbureau. De uitvraag van externe adviseurs was passend binnen de begroting. Ook de diverse aankopen voor het tijdelijke gebruik van het schoolgebouw waren binnen de begroting. Naast de in het dorp voorhanden expertise zijn externe adviseurs gevraagd voor onderdelen als (verkeers-)geluidregelgeving, landschapsonwerp, architectuur en bouwkosten. Door de gemeente is kennis ingebracht vanuit de verschillende afdelingen binnen de gemeente, zoals verkeer, groen en zaken welke het sociaal domein betreffen.



Bij de financiële uitwerking en de uitgewerkte vastgoed- en grondexploitatie benaderen wij het project Lathum Later als één geheel, met daarbinnen de woningen, het dorps huis en de in te richten omgeving. Voor alle onderdelen zijn kostenramingen gemaakt en investeringskosten opgezet, die gebruikt zijn om de financiële haalbaarheid van het totaalproject te kunnen bepalen.

Om voor het dorps huis realistische toekomstverwachtingen te kunnen bewerkstelligen is een exploitatie voor het dorps huis uitgewerkt. Daarnaast bestaat er een activiteitenplan en een overzicht van de vrijwilligers die momenteel actief zijn in het tijdelijke dorps huis in de school.

3.4 Afronding Dorpendeal eind 2025

Terugkijkend stellen wij vast dat met alle goede intenties van betrokken partijen er enige vertraging is opgelopen in de opgestelde planning. Door wisseling van de (ambtelijke) wacht is er jammer genoeg tijd verloren. Dit heeft, naast veelvuldige aanpassing van verwachtingen in het dorp, ook tot minimaal 6 maanden verlies van tijd geleid. Verdere uitwerking en doorrekening van de exploitaties, in samenwerking met de gemeente, vergden aanzienlijk meer tijd. Daarom is in overleg met provincie en gemeente besloten de Dorpendeal en het project Lathum Later met een jaar te verlengen, tot eind 2025. Daarnaast heeft de provincie ingestemd dat de overgebleven middelen van Lathum Later ook voor realisatie van project Lathum Later mogen worden ingezet.

In het laatste kwartaal van 2025 is de provinciale regeling Dorpendeal (en daarmee de financiële middelen voor Lathum Later) officieel afgerond. De middelen zijn door de provincie beschikbaar gesteld voor de realisatie van het nieuwe dorps huis.



4. Totaaloverzicht en stedenbouwkundig plan

Eind 2022 is gekozen voor oplossingsrichting 3. Dit model is dan ook uitgangspunt geweest voor de verdere uitwerkingen van de verschillende projecten. Centraal in de planvorming ligt het nieuw te ontwikkelen dorps huis in het voormalige schoolgebouw. Een geweldige locatie vlak bij de entree van het dorp tegenover de kerk, goed bereikbaar en met ruim voldoende buitenruimte voor parkeren, terras en allerlei activiteiten, zoals bijvoorbeeld het Lathums volksfeest dat elk jaar in september plaatsvindt. Samen met de historische elementen van het dorp zoals de kerk en het kerkhof zal het nieuwe dorps huis een fraaie entree geven en het centrum van het dorp Lathum worden.



Huidige situatie



Entree dorp met voormalige school en kerk

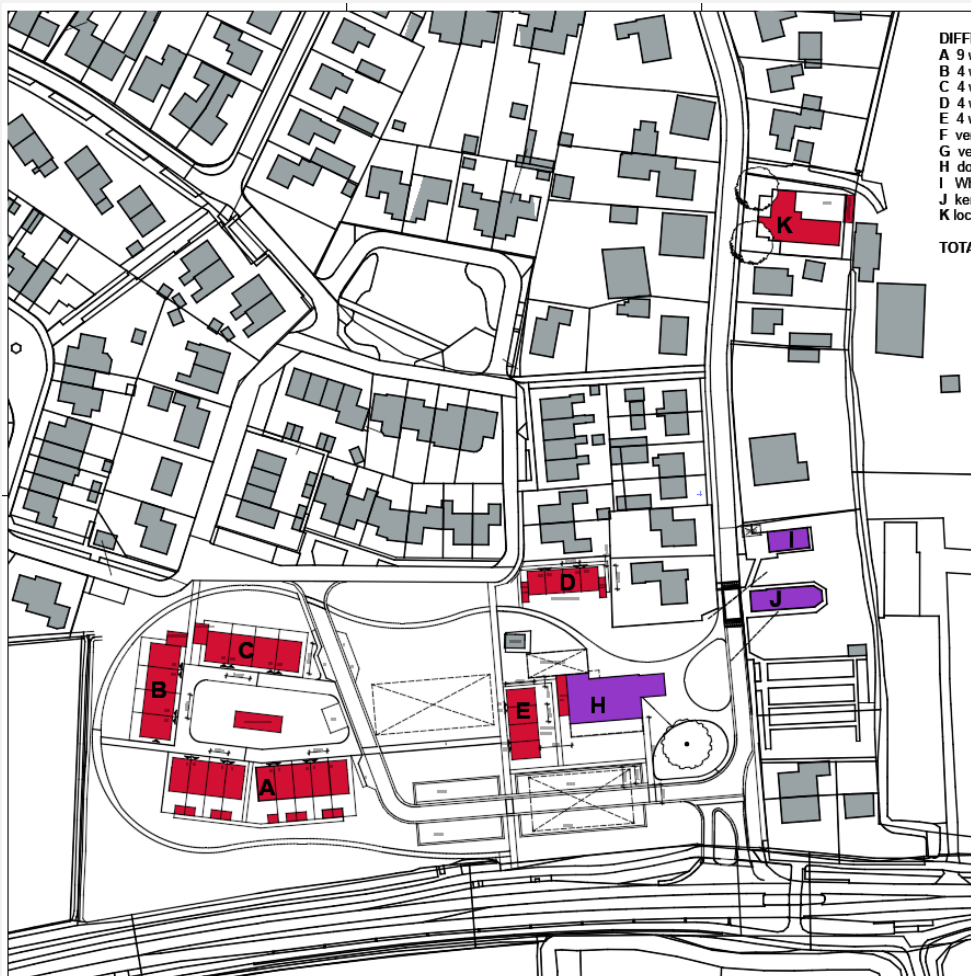
In de voorbereiding van de dorpendeal wordt gesproken over woningen voor jong en oud. Tijdens de uitwerkingen is in overleg met de inwoners een voor het dorp passende woningdifferentiatie onderzocht en besproken. Uitgangspunt daarbij was het tekort aan starterswoningen voor jongeren en appartementen voor ouderen. Beide groepen willen graag in het dorp blijven wonen maar de mogelijkheden voor hen zijn nogal beperkt. Een oplossing voor deze vraag kan ook de doorstroming binnen het dorp voor woningzoekenden verbeteren. Starters vinden een woning en ouderen die vaak een ruim huis met tuin bewonen krijgen een passende woning.

Rond het dorps huis zijn de starterswoningen gedacht. Vier ten noorden van het nieuwe dorps huis en viertal ten westen van dit nieuwe dorps huis. Hiermee worden acht starterswoningen van ongeveer 40 à 60 m² rond het nieuwe dorps huis gerealiseerd.

Ten westen van het voormalige schoolgebouw was, binnen de oplossingsrichting uit 2022, ruimte voor woningbouw voorgesteld. Hier zijn o.a. acht zogenaamde levensloopbestendige woningen gesitueerd. Bij deze woningen bevinden alle voorzieningen zich op de begane grond en de woningen kunnen zowel door ouderen als ook door startende gezinnen bewoond worden. Daarnaast is ruimte voor 9 gezinswoningen, een rijtje van vijf en een rijtje van vier woningen. Al deze woningen worden gesitueerd rond een gemeenschappelijke hof waarbij de privéruimte beperkt blijft. Dit is conform expliciete wens vanuit het dorp voor een gemeenschappelijke buitenruimte.

Met de vestiging van het nieuwe dorps huis in het voormalige schoolgebouw komt de locatie van Het Gebouw aan de Kerkstraat 16 vrij. De mogelijkheden voor deze locatie zijn onderzocht en twee varianten kwamen naar voren. Het realiseren van twee woningen als tweekappers of het bouwen van een appartementengebouw met ruimte voor vier ruime appartementen. Gezien de vraag vanuit het dorp naar appartementen is voor het laatste gekozen.

Resumerend, er kunnen met deze ontwikkeling in totaal 29 woningen aan het dorp Lathum worden toegevoegd (zie volgend pagina) overzicht geplande woningbouwplan Lathum Later en daarbij behorende voorzieningen:



DIFFERENTIATIE
A 9 woningen, gezin, wonen+werken
B 4 woningen, levensloopbestendige woningen
C 4 woningen, levensloopbestendige woningen
D 4 woningen, starters
E 4 woningen, starters
F vervallen
G vervallen
H dorpshuis, hergebruik school +/- 340 m2
I Where, bestaand
J kerk, bestaand
K locatie Het Gebouw, 4 ruime appartementen

twee lagen met kap
één laag met kap
één laag met kap
twee lagen
één laag

in bestaand gebouw

tree lagen

TOTAAL 29 WONINGEN

LATHUM LATER PARKKEERBALANS					12.10.2018	
BLOK	NUMMER	TYPE	HAUUR/DOOP	HAUUR/DOOP	P-NUMMER	
A	1	122785_EULEN + MAP	MOED	DOOP		
	2	122785_EULEN + MAP	DOZEN	DOOP		
	3	122785_EULEN + MAP	DOZEN	DOOP		
	4	122785_EULEN + MAP	DOZEN	DOOP		
	5	122785_EULEN + MAP	MOED	DOOP		
	6	122785_EULEN + MAP	MOED	DOOP		
	7	122785_EULEN + MAP	DOZEN	DOOP		
	8	122785_EULEN + MAP	DOZEN	DOOP		
	9	122785_EULEN + MAP	MOED	DOOP		
	10	122785_EULEN + MAP	MOED	DOOP		
B	11	LOVENA DOOPSTEDINGEN	MOED	DOOP		
	12	LOVENA DOOP STEDINGEN	DOZEN	DOOP		
	13	LOVENA DOOP STEDINGEN	DOZEN	DOOP		
	14	LOVENA DOOPSTEDINGEN	MOED	DOOP		
	15	LOVENA DOOPSTEDINGEN	MOED	DOOP		
C	16	LOVENA DOOPSTEDINGEN	DOZEN	DOOP		
	17	LOVENA DOOPSTEDINGEN	DOZEN	DOOP		
	18	LOVENA DOOPSTEDINGEN	MOED	DOOP		
	19	LOVENA DOOPSTEDINGEN	MOED	DOOP		
	20	LOVENA DOOPSTEDINGEN	DOZEN	DOOP		
D	21	STAFSTED	MOED	DOOP		
	22	STAFSTED	DOZEN	DOOP		
	23	STAFSTED	DOZEN	DOOP		
	24	STAFSTED	MOED	DOOP		
	25	STAFSTED	DOZEN	DOOP		
E	26	STAFSTED	MOED	DOOP		
	27	STAFSTED	DOZEN	DOOP		
	28	STAFSTED	DOZEN	DOOP		
	29	STAFSTED	MOED	DOOP		
	30	STAFSTED	DOZEN	DOOP		

voor tereininrichting zie tekening OKRA

**OVERZICHT
LATHUM LATER
CONCEPT 5-12-2025**

Masterplan Lathum Later, versie definitief 17 december 2025



5. Toelichting projecten

5.1 Groene dorpsentree

In de jaren 60 is op rigoureuze wijze de Rivierweg aangelegd. Daarbij werd het oorspronkelijke dorp doorsneden met een provinciale 80 km weg en daardoor in tweeën gedeeld. De verbinding tussen kerk en Huis te Lathum werd verbroken en er ontstond een nieuwe entree vanaf de Rivierweg richting kerk en school. De uitwerking en vormgeving van deze entree werd nogal verkeerskundig ingericht en oogt niet als een entree naar een klein landelijk dorp.

Uitgangspunt bij de Dorpendeal was een groene dorpsentree met een dorpskarakter. Gaandeweg het ontwerpproces werd dit plan uitgebreid naar het gehele gebied van entree, kerk, school en de locatie voor de nieuwe woningen. Daarmee kan een samenhangend beeld voor dit deel van Lathum worden gerealiseerd. OKRA landschapsarchitecten is geselecteerd om samen met de projectgroep een ontwerp te maken.

Binnenkomen in het groen (uit het advies van OKRA eind 2023)

De dorpsentree van Lathum vanaf de Rivierweg (N33) wordt omgevormd tot een aantrekkelijke en uitnodigende entree, waarbij het groen centraal staat. De markante, bestaande linde (*Tilia x Europea*) fungeert als herkenningspunt en blikvanger. De entreeweg ligt op een verhoogd plateau en maakt een lichte bocht richting de Kerkstraat, waardoor de snelheid van het verkeer wordt verminderd en het gevoel versterkt wordt dat men een dorp binnenrijdt.

Bij de inrichting van de entree komen ruime plantvakken en halfverharding met "Achterhoeks padvast", wat bijdraagt aan de dorps sfeer. Ten oosten van het dorps huis zal een groen "dorpsplein" ontstaan, voorzien van zitmogelijkheden en een uitnodigende sfeer voor ontmoetingen. Dit dorpsplein vormt een centrale plek voor het dorp, ideaal om samen te komen bij het dorps huis. In het midden van het plan bevindt zich een multifunctioneel grasveld dat flexibel ingezet kan worden, bijvoorbeeld tijdens het Lathums volksfeest of andere evenementen. Het nabijgelegen parkeerterrein, gelegen ten zuiden van het dorps huis, biedt ruimte aan 50 parkeerplaatsen. Dit terrein kan ook dienstdoen als locatie voor een feesttent tijdens dorpsfeesten, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

Wonen in het groen

Ten westen van het dorps huis en het centrale grasveld wordt een woonerf gerealiseerd, bestaande uit vier bouwclusters met één tot twee verdiepingen met een kap. Deze clusters zijn gegroepeerd rond een centrale tuin, waarin een boomgaard wordt aangelegd als verwijzing naar de historische fruitteelt in de regio. De tuin biedt ook ruimte voor een gezamenlijke voorziening, zoals een kas, die kan dienen voor opslag en ontmoetingen. De tuin wordt beschikbaar gesteld aan en beheerd door de bewoners van het woonerf, die de ruimte bijvoorbeeld kunnen gebruiken voor een gedeelde moestuin. Het woonerf is zo gepositioneerd dat de bestaande bomenmassa tussen het dorp en de Rivierweg (N33) zoveel mogelijk behouden blijft, waardoor de groene buffer tussen de weg en het dorp blijft liggen.

De ontsluiting van het woonerf gebeurt via een nieuw voorgestelde weg die Het Melkpad met de Kerkstraat verbindt, wat de verkeersdruk op de Kerkstraat vermindert. Bij het woonerf komen twee parkeerplaatsen voor laden, lossen en bezoekers met beperkte mobiliteit. Rondom het gebied wordt een wandelpad van ongeveer 400 meter aangelegd, met bankjes langs de route en een doorkijk aan de westzijde die uitzicht biedt over het omliggende landschap. Het pad begint en eindigt bij het dorps huis, wat zorgt voor een logische en aantrekkelijke route voor zowel bewoners als bezoekers.



Ontwerp OKRA – zomer 2024

5.2 Dorpshuis Lathum 2.0

Zoals in de inleiding al genoemd is, heeft de gemeente begin 2020 aan de Dorpsraad Lathum gevraagd of er binnen het dorp wellicht nieuwe ideeën waren voor een nieuwe invulling van de locatie. Bij eerste verkennende gesprekken met inwoners op het schoolplein kwamen al snel allerlei ideeën naar voren. Zo vinden velen dat er meer ontmoetingsmogelijkheden moeten komen. Het wordt belangrijk gevonden dat er een voorziening voor inwoners van alle leeftijden komt die makkelijk bereikbaar en toegankelijk is. Er is nu te weinig geschikte ruimte voor het organiseren van sociale en culturele activiteiten. Het wordt daarbij ook wenselijk gevonden dat er ruimte komt voor eerstelijnszorg voor met name ouderen. Deze voorzieningen liggen nu relatief ver weg en zijn moeilijk te bereiken voor mensen die slecht ter been zijn.

Op weg naar een dorpshuis 2.0

Er zijn in het dorp een aantal locaties waar sociaal-culturele activiteiten plaatsvinden. Dat is het dorpshuis 'Het Gebouw', de Wheme en de kerk. De Wheme is een klein gebouwtje. Deze staat naast de kerk en is geschikt voor vergaderingen en bijeenkomsten van kleine groepen. De kerk is er natuurlijk voor de diensten maar er vinden af en toe ook kleine concerten plaats. Dorpshuis Het Gebouw beschikt over 2 zalen en is vooral geschikt voor feesten en partijen. Over de rol van Het Gebouw zijn de meningen verdeeld in het dorp. In de beleving van veel bewoners vervult het huidige dorpshuis nu een te beperkte rol. Het gebouw is meestal gesloten en heeft geen rol in het dorp als het gaat om sociaal-culturele activiteiten. "Gewoon even binnenlopen in Het Gebouw voor een gezamenlijk kopje koffie kan niet" is een veelgehoorde klacht. Er worden alleen af en toe (commerciële) feesten en partijen georganiseerd door de horeca-exploitant. Er vinden nu niet of nauwelijks activiteiten plaats die voor of door dorpsbewoners zijn georganiseerd.

De dorpshuisfunctie moet nieuw elan krijgen, vinden vele dorpsbewoners. Er moet weer een actief dorpshuis komen met een open karakter dat bruist van de activiteiten.

Het huidige dorpshuis Het Gebouw ligt midden in de Kerkstraat tussen woningen. De locatie is verre van ideaal: er zijn weinig parkeerplaatsen en er is geen buitenruimte voor bijvoorbeeld een terras, buitenactiviteiten of barbecue. Het Gebouw zelf beschikt over een grote en kleine zaal en een keuken. De inrichting heeft een gedateerde uitstraling. Een grondige verbouwing zou nodig zijn om de ruimtes weer bij de tijd te brengen en enigszins geschikt te maken voor de sociaal-culturele



activiteiten waar behoefte aan is in het dorp. De locatie, oppervlakte en indeling zullen echter beperkingen blijven geven. De meeste bewoners vinden het daarom een goed idee om de dorpshuisfunctie te verplaatsen naar de voormalige school. Hier ligt een grote kans deze nieuw op te zetten op een ruimere en betere locatie. Hier kan men een moderne voorziening creëren die multifunctioneel is met meerdere ruimtes waar diverse activiteiten tegelijk kunnen plaatsvinden: denk hierbij aan koffie uurtjes, creatieve clubs, koren, fitness, cursussen, jongeren- en ouderen activiteiten, 1^e lijns zorgactiviteiten, feesten, vergaderingen, terras, uitvoeringen enz.



Impressie dorpsentree met het nieuwe dorpshuis en de kerk

Op 9 juni 2022 heeft de stuurgroep van ‘Lathum Later’ een zeer goed bezochte inloopavond voor het gehele dorp georganiseerd waarbij iedereen kennis kon nemen van de drie uitgedachte oplossingsrichtingen. Aan het einde van de avond konden de bezoekers via een anonieme stemming hun voorkeur aangeven. Wie niet in de gelegenheid was deze inloopavond te bezoeken kon digitaal alsnog een voorkeur aangeven. Tijdens deze avond hebben de bewoners met een ruime meerderheid gekozen voor ‘oplossingsrichting 3’. Het belangrijkste punt hierin is dat er een nieuw dorpshuis moet komen op de voormalige schoollocatie. Op de plek van Het Gebouw wil men 4 appartementen realiseren.

Slechts een kleine minderheid was voor oplossingsrichting 1: deze ging uit van het behoud van Het Gebouw als dorpshuis. Een verdeling van de dorpshuisfunctie over 2 locaties (oplossingsrichting 3) kreeg slechts weinig stemmen.

Concreet had het dorp de mogelijkheid om activiteiten aan te bieden in Het Gebouw, de Kerk en de Wheme. Niet elk gebouw is echter geschikt voor elke activiteit. Daarom vond men het een goed idee om de lege school vanaf september 2022 toe te voegen aan de te gebruiken locaties. Hiermee ontstond een uitgelezen kans voor het dorp om niet alleen een papieren



onderzoek uit te voeren, maar ook daadwerkelijk in de praktijk nieuwe dingen uit te proberen. Tijdens diverse bewonersbijeenkomsten zijn hierover diverse ideeën geopperd die al snel konden worden uitgevoerd. Het plan was bewoners in kleine subgroepjes activiteiten te laten ontwikkelen en uitvoeren. Dit gaf gelijk meer reuring, dynamiek. Op deze wijze kon men ontdekken welke activiteiten aanspreken, welke activiteiten geschikt zijn voor welke ruimte, wat leuk maar niet haalbaar is, wat nieuw is maar nooit eerder aan gedacht enz.

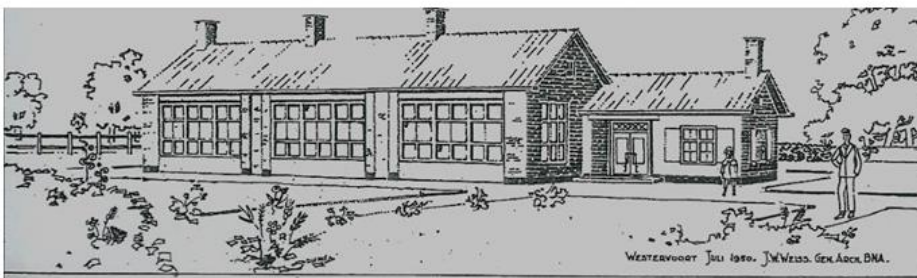
Vanaf het openstellen van het schoolgebouw werden er door bewoners al snel meerdere activiteiten georganiseerd, bijvoorbeeld: huiskamer, koor, gezamenlijk eten, kunstlokaal, biljarten, muzieklessen, bingo, dorpsbijeenkomsten,



vergaderingen enz. Ook kwam er een website en een PR-commissie. Hieruit bleek dus dat er vanuit het dorp grote behoefte was aan een laagdrempelige sociaal-culturele voorziening.

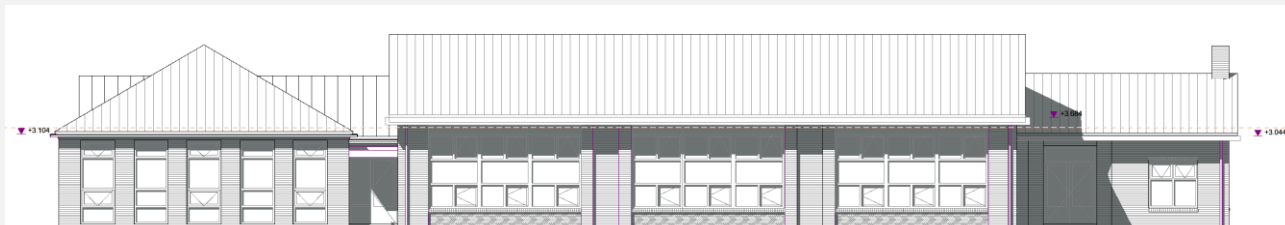
Onderzoek hergebruik bestaande schoolgebouw

Om een goed beeld te krijgen van de kwaliteit van het bestaande schoolgebouw is er een bouwkundig opname gedaan in oktober 2023. Het oorspronkelijk schoolgebouw dateert uit het begin van de jaren vijftig. In de gevel nabij de entree is een "eerste steen" aangebracht waarop de datum 25 januari 1951 terug te vinden is. De school is gebouwd als drielokalenschool met een personeelsruimte. In de afgelopen decennia zijn er meerdere uitbreidingen en verbouwingen geweest. De belangrijkste aanpassingen zijn het aanbouwen van een speellokaal en de toevoeging van ruimte voor een kleutergroep. De laatste dateert uit 2003.



Uit het onderzoek komt naar voren dat de bouwkundige kwaliteit van het bestaande schoolgebouw redelijk tot goed is. In het oorspronkelijk bouwdeel is de isolatie minimaal. Vooral de vloer en het dak in dit deel van het schoolgebouw is geheel niet geïsoleerd. De gevelpuinen van de lokalen zijn al enige tijd terug vervangen door kunststof kozijnen met isolatieglas. De meest recente uitbreiding uit 2003 is wel geïsoleerd.

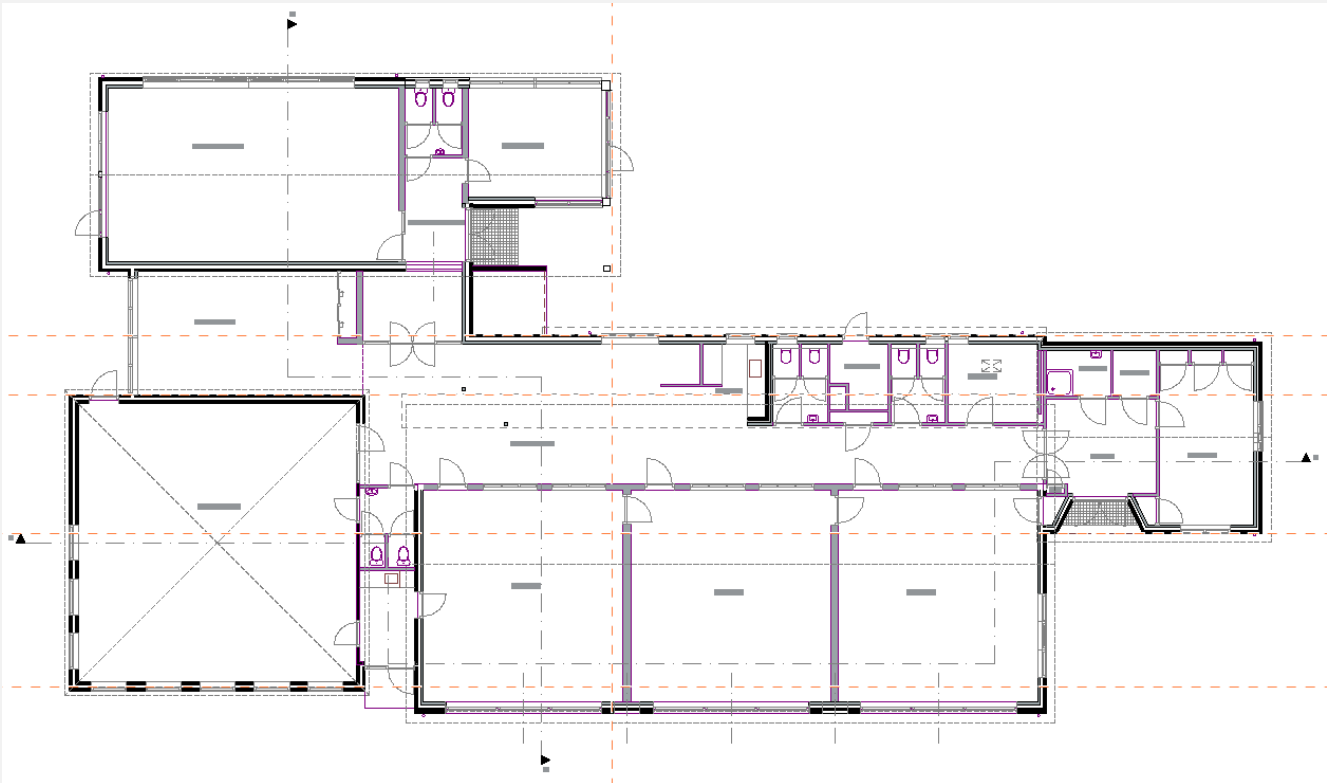
De bestaande toestand van het schoolgebouw blijkt op een paar punten af te wijken van de aanwezige archieftekeningen. Daarom is de school ingemeten en uitgetekend om een juiste basis voor een ontwerp te krijgen.



Gevel voormalig schoolgebouw



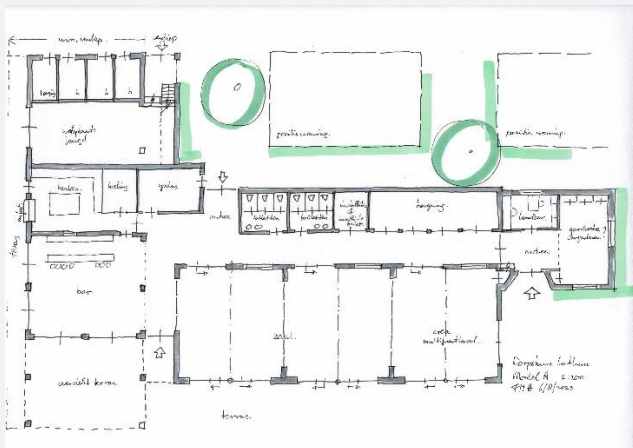
Impressie voormalig schoolgebouw



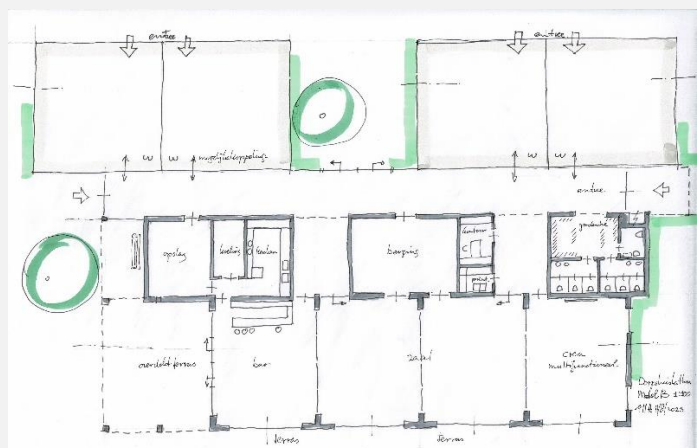
Plattegrond voormalig schoolgebouw

Onderzoek van meerdere modellen

Er is een aantal modellen onderzocht. Daarbij is onder andere gekeken of het bestaande schoolgebouw hergebruikt kan worden of dat sloop/nieuwbouw wenselijk en economischer is. Aan de hand van het programma van eisen zijn daarvoor ontwerpen gemaakt en zijn voor de verschillende voorstellen de investeringskosten berekend.

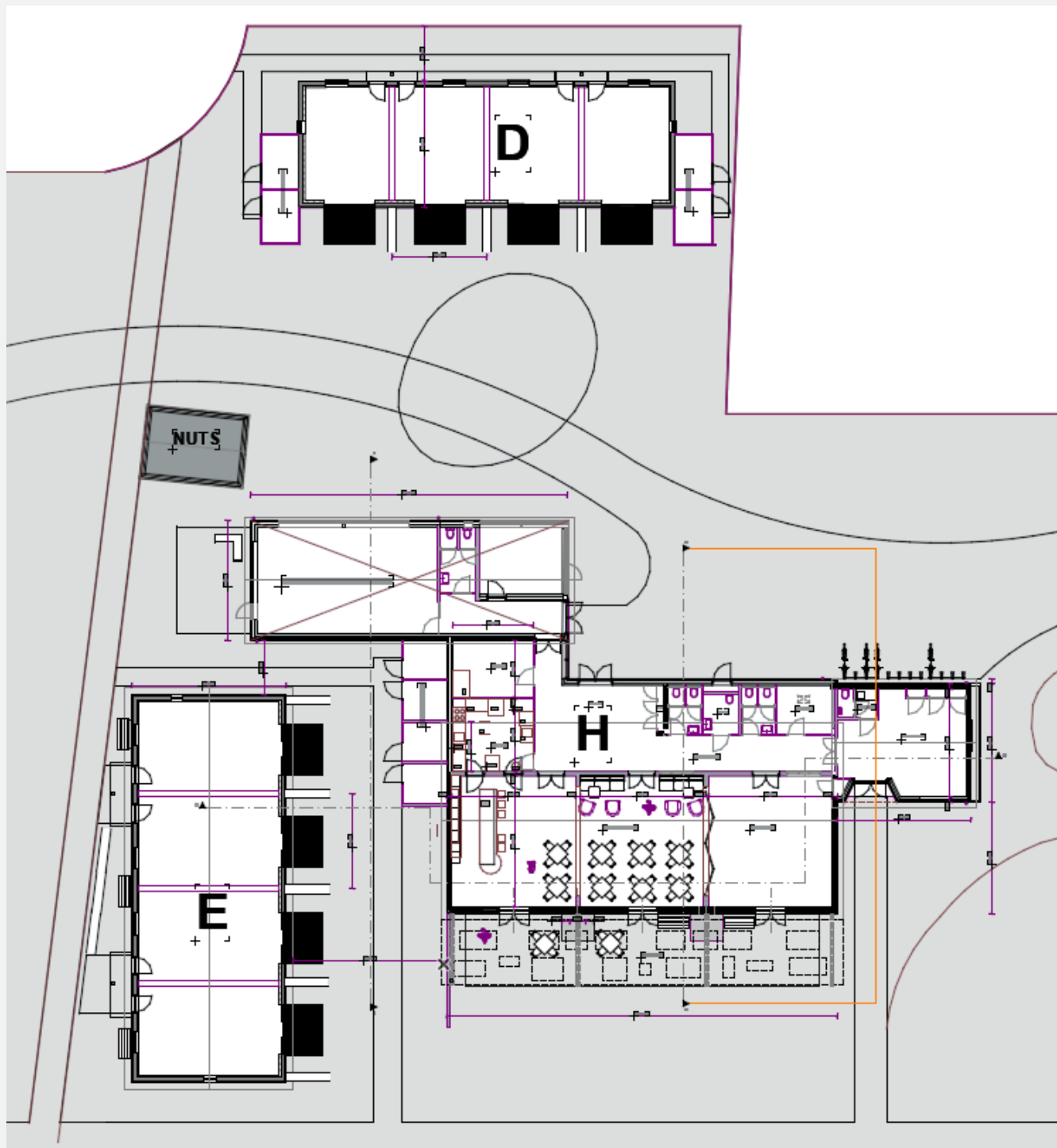


Voorbeeld onderzoek verbouwing



Voorbeeld onderzoek nieuwbouw

In alle modellen is onderzocht of ook het wonen voor ouderen of starters met een nieuw dorpshuis gecombineerd kan worden. Uiteindelijk is, vooral uit oogpunt van duurzaamheid, gekozen voor hergebruik van het schoolgebouw. De bestaande structuur is goed te gebruiken om het programma een plek te geven en de kosten voor verbouw zijn lager dan die van nieuwbouw.



Impressie dorpshuis (H) en 8 starterswoningen (D en E)



Impressie terras dorpshuis

5.3 Wonen voor jong en oud

Bij aanvang was er een ruime belangstelling voor woningen voor ouderen, zgn. levensloopbestendige woningen en starterswoningen. Levensloopbestendige woningen zijn breder dan standaard gezinswoningen waardoor op de begane grond ruimte is voor een slaapkamer naast een woon/eetkamer en een keuken. Gezien het slapen op de begane grond, wordt hier ook een badkamer gerealiseerd welke toegankelijk is met een rollator. Op de verdieping is ruimte voor twee slaapkamers en ook nog een mogelijke badkamer. De slaapkamer op de begane grond hoeft niet direct bij realisatie gebouwd te worden als de bewoners nog goed mobiel zijn om de trap naar de verdieping te gebruiken. Gezien de flexibiliteit van deze woningen kunnen zij ook beschikbaar komen voor starters op de woningmarkt, eventueel ook al met kinderen.

De locatie, zo dicht bij de Rivierweg, was aanleiding om ook in een vroeg stadium te laten onderzoeken of het (verkeers-)geluid een belemmerende factor zou kunnen worden. Geluidsmetingen zijn opgevraagd en berekeningen tonen aan dat wonen op deze locatie goed mogelijk is. Voor de woningen in blok A zijn wel geluidwerende maatregelen nodig in de gevel van deze woningen. Bij de uitwerking van deze woningen zal dat meegenomen moeten worden.

Gaandeweg het proces bleek dat er een urgente belangstelling is voor starterswoningen. Jongeren in het dorp die noodgedwongen nog thuis wonen of een kamer huren in het dorp willen graag een woning voor zichzelf. Binnen de huidige woningmarkt blijkt dat helaas voor alleenstaanden bijna onmogelijk. Samen met de gemeente is gezocht naar een oplossing op korte termijn en is gekeken of het plaatsen van zogenaamde flexwoningen een mogelijkheid voor Lathum zou kunnen zijn. Uiteindelijk bleek dat nogal ingewikkeld te zijn. Besloten is starterswoningen zeker op te nemen in de plannen, maar dan niet als tijdelijke woningen maar als een definitieve invulling.

In totaal zijn nu **29 woningen** in het project Lathum Later opgenomen. Deze zijn in grote lijnen in drie groepen op te delen:

- I. Woningen op het huidige voetbalveld ten westen van het schoolgebouw. Totaal 9 gezinswoningen (blok A).
Levensloopbestendige woningen (blok B en C). In totaal 8 levensloopbestendige woningen.
- II. Woningen rond het dorpshuis (blok D en E). Totaal 8 starterswoningen.
- III. Woningen op de locatie van Het Gebouw (blok K). Totaal 4 ruime appartementen.

De woningen op het voetbalveld bestaan uit drie blokjes A, B en C. In blokje A bevinden zich 9 gezinswoningen bestaande uit twee lagen en een kapverdieping. Blokjes B en C bestaan uit de eerdergenoemde levensloopbestendige woningen. De gezinswoningen worden ontwikkeld als koopwoningen, de levensloopbestendige woningen worden deels koop- en mogelijk deels huurwoningen.



Impressie van hofje met levensloopbestendige woningen en gezinswoningen (A, B en C)

Al deze woningen zijn gegroepeerd rond een hof dat gemeenschappelijk gebruikt kan worden. Het hof is ingericht met een boomgaard en er is ruimte voor berging en bijvoorbeeld een kas. De levensloopbestendige woningen hebben een beperkte private buitenruimte die overloopt in de groene openbare ruimte. Het parkeren voor de woningen vindt plaats aan de nieuwe doorgetrokken weg die de entree verbindt met Het Melkpad. De woningen zelf zijn natuurlijk wel bereikbaar met de auto voor boodschappen en dergelijke.



Impressie dorps huis met starterswoningen

De starterswoningen rond het dorps huis zijn in twee blokken opgedeeld. Zoals eerder aangegeven, viertal woningen ten noorden van het nieuwe dorps huis en een rijtje van vier woningen op het veldje ten westen van het dorps huis. De wens van de starters is de realisatie van huurwoningen. De woningcorporatie Plavei heeft aangegeven deze woningen te willen ontwikkelen en te verhuren. Uitgangspunt bij verhuur is dat deze (starters)woningen zoveel als mogelijk beschikbaar komen voor jongere inwoners van Lathum die graag in het eigen dorp willen blijven wonen.

5.4 Locatie Het Gebouw

Aan de Kerkstraat in Lathum staan hoofdzakelijk woningen (vrijstaande woningen, tweekappers en een enkel rijtje). Daartussen staat Het Gebouw, het huidige dorps huis waar regelmatig feesten en bruiloften plaatsvinden; het wordt hoofdzakelijk commercieel beheerd.



Het oorspronkelijke deel van het Gebouw stamt uit de jaren dertig van de vorige eeuw, gebouwd als een verenigingsgebouw voor christelijke jeugd. In de loop der tijd zijn er uitbreidingen gerealiseerd zoals een ruime keuken, een crearuimte, sanitair en extra zaalruimte. De locatie is grotendeels volgebouwd waardoor nauwelijks buitenruimte of parkeerruimte meer mogelijk is.



Historisch beeld Kerkstraat

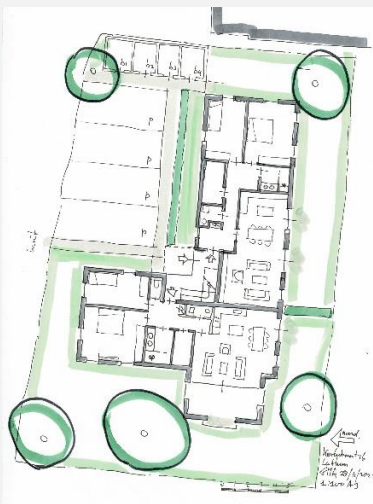


Huidig beeld Het Gebouw

Wanneer een nieuw dorpshuis op de locatie van de school een plek heeft gekregen, wordt Het Gebouw overbodig. Binnen de dorpendeal is onderzocht wat de mogelijkheden voor deze locatie kunnen zijn.

Gezien de locatie in een woonstraat ligt het ontwikkelen van woningen voor de hand. Onderzoek heeft plaatsgevonden naar mogelijk hergebruik van het gebouw. De bouwkundige staat en de positie op de kavel heeft geleid tot de keuze van sloop, waarna nieuwbouw plaats kan vinden in een kleiner volume dan nu aanwezig.

Vanuit het dorp is de wens uitgesproken om ook appartementen te ontwikkelen. Deze zijn momenteel niet aanwezig in Lathum en daarom een goede aanvulling op de woningdifferentiatie in het dorp. Schetsmatig is gekeken wat de mogelijkheden zijn en uiteindelijk is gekozen voor vier appartementen in twee lagen. Deze appartementen maken onderdeel uit van de totale toevoeging van 29 woningen aan het dorp.



Idee appartementen Kerkstraat 16



Impressie schetsontwerp

Het Gebouw heeft de afgelopen decennia een belangrijke culturele rol gespeeld binnen de samenleving. Vele feesten, bruiloften en bijeenkomsten hebben hier plaatsgevonden. Bij het maken van het schetsontwerp is voorgesteld om een kenmerkend deel van de voorgevel als herinnering te integreren in de nieuwbouw.

De grond onder Het Gebouw is eigendom van de Protestantse gemeente Giesbeek-Lathum. De kerk heeft aangegeven graag een rol te willen blijven vervullen bij het maatschappelijke gebruik van een nieuw dorpshuis en zou graag het eigendom van deze grond willen uitruilen met grond rond de locatie van de voormalige school waar het nieuwe dorpshuis een plek kan krijgen.



6. Vervolgstappen tot realisatie

Zoals in de voorgaande hoofdstukken is beschreven, is dit masterplan ontwikkeld door en voor de inwoners van Lathum en heeft daarmee een breed draagvlak. Het vormt het vertrekpunt voor de realisatie van alle onderdelen. Maar dit gaat voorbij aan de samenwerking met de gemeente. De doorrekening van de exploitatie ter voorbereiding op de besluitvorming door het college en gemeenteraad is door de gemeente opgesteld.

Per 3 maart 2025 is het bestuur van dorpshuis Het Gebouw gewisseld en in dezelfde maand is het beheer van de locatie overgedragen aan de gemeente. Het gewisselde bestuur van Het Gebouw treedt daarmee op als bestuur van het nieuw in te richten dorpshuis op de locatie van de oude school. Met dat besluit hebben de stuurgroep Lathum Later en het bestuur van Het Gebouw aangegeven prioriteit te geven aan de ontwikkeling van het dorpshuis in combinatie met de acht starterswoningen. Een voorstel voor de invulling hiervan, inclusief de rol van gemeente en dorp, is met dit masterplan uitgewerkt.

Dit masterplan is daarmee een essentieel onderdeel is van de besluitvorming door het college van B&W en de gemeenteraad van Zevenaar. Dit masterplan Lathum Later is inclusief de besluitvorming een prachtig resultaat van de Dorpendeal.

Tot de start van de verbouwing van de oude school blijft het gebouw beschikbaar voor gebruik zoals nu het geval is. In de komende periode wordt de organisatie voor beheer en gebruik verder ingevuld om een optimale start te realiseren bij de opening van het nieuwe dorpshuis.



7. Verwacht resultaat

Terugkijkend op de afgelopen jaren hebben wij samen plannen gemaakt, financiële middelen verkregen en een mooi project ontwikkeld. De oorspronkelijke uitgangspunten uit 2022 — een groene dorpsentree, woningen voor jong en oud en een nieuw dorpshuis — zijn overeind gebleven.

Lathum krijgt een vernieuwde entree en een dorpscentrum waar alle voorzieningen die bijdragen aan een leefbaar dorp een plek krijgen.



Impressie overzicht plannen Lathum Later 2025



Onderliggende stukken Masterplan

- Aanvraag subsidie dorpendeal: inhoudelijk en financieel
- Begroting dorpendeal
- Overeenkomst dorpendeal
- Plan van eisen dorps huis 2.0 (inhoudelijk, fysiek, financieel)
- Demografische gegevens Lathum
- Opzet meerjaren exploitatiebegroting dorps huis
- Organisatiestructuur dorps huis
- Diverse stukken t.b.v. organisatie tijdelijk gebruik schoolgebouw
- Schetsen dorps huis (indeling, inrichting, buitenzijde)
- Bouwkundige opname van het schoolgebouw
- Inmeting en tekeningen bestaande toestand schoolgebouw
- Plan van aanpak opbouw organisatie
- Groenplan (OKRA)
- Schetsplan verbouwing Het Gebouw
- Schetsplan indeling terrein Jonkerschool, sportveld e.d.
- Schetsplan starterswoningen
- Schetsplan hof westzijde terrein: levensbestendige woningen, gezinswoningen
- Presentaties nieuwe woonvormen als CPO en Woon coöperaties
- Geluidsmetingen rivierweg en advies voor woningbouw
- Organisatiestructuur Lathum Later
- Overzicht vrijwilligers
- Berekeningen bouwkosten dorps huis
- Berekening bouwkosten verschillende woningbouw onderdelen
- Notulen dorpsbijeenkomsten/ ondernomen acties t.b.v. creëren draagvlak
- Nieuwsbrieven / filmpjes / foto's

Ontwikkeld en opgesteld in de periode 2022 – 2025,

17 december 2025

Lathum Later