

An aerial photograph of the village of Bentelo, showing a dense cluster of houses and buildings in the center. The village is surrounded by green fields and a river flows through the scene. In the background, there are trees with autumn foliage. A bridge is visible in the distance. The text 'Structuurvisie Bentelo 2030' is overlaid in large white letters, and 'Trots op ons dorp' is written below it in smaller white letters.

Structuurvisie Bentelo 2030

Trots op ons dorp

19 mei 2015

structuurvisie Bentelo 2030

Trots op ons dorp!

Geachte lezer,

Voor u ligt de structuurvisie Bentelo 2030. Deze structuurvisie is opgesteld in samenwerking met de gemeente Hof van Twente, de dorpsraad Bentelo, de inwoners van Bentelo en adviesbureau Rho. Deze samenwerking is in het kader van een pilot van de gemeente Hof van Twente tot stand gekomen. Wij zijn zeer trots dat Bentelo hiervoor is uitgenodigd. Met trots presenteren we hierbij dan ook het eindresultaat van de pilot. We hebben deze pilot als erg positief ervaren en hopen nog vaker op deze manier te mogen samenwerken met gemeente Hof van Twente.

Een speciaal woord van dank aan Marloes ten Dam. Marloes heeft de projectgroep bestaande uit Jorieke Pelle en Miriam Leferink intensief ondersteund in dit proces als vrijwilliger en betrokken inwoner van Bentelo.

Veel leesplezier!

Dorpsraad Bentelo en omgeving



Inhoud

1. Inleiding	7
2. Trots op ons dorp	9
3. Wat is er al	11
4. Wat voorafging	19
5. Thema's: analyse, knelpunten en oplossingsrichtingen	25
6. Ontwikkelingsvisie	35
7. Projecten en uitvoering	49
8. Hoe nu verder	63
Bijlage 1 Verslag discussiegroepen d.d. 6 november 2014	65

Kerkplein als welkom en entree voor

bewoners en bezoekers **Burgemeester Buyvoetsplein als
centrum voor de bewoners**

wij, Bentelo

Voor ieder wat wils

buitengebied hoort bij het dorp

verenigingsleven

gemoedelijke sfeer

veiligheid

bedrijvigheid bij het dorp

Dorp in het groen

omringd door het landgoed Twickel

de pol als centrum van activiteiten

de mensen, ons kent ons

SOCIAAL DOMEIN (ZORG)

wandelpaden in het groen

school

milieustraat

woningen voor starters en ouderen

1. Inleiding

De opgave

In de structuurvisie geeft de dorpsraad van Bentelo een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het dorp tot 2030.

Samen met de gemeente Hof van Twente en Rho adviseurs is in meerdere werksessies gewerkt aan deze visie. Ook de dorpsbewoners hebben op twee werkavonden een belangrijke bijdrage geleverd. Er is voor deze werkwijze gekozen om tot een breed gedragen visie te komen waar het dorp ook in de uitvoering voor warm loopt.

De structuurvisie geeft in woord en beeld aan waar het dorp naar toe wil, en geeft een aanzet van wat er moet gebeuren om daar te komen.

Extra onderzoeken

Vanuit het dorp is geuit om meer woningen te bouwen. Om hier een goed beeld van te hebben is door de gemeente een woonwensenonderzoek uitgezet. Dit onderzoek zal aangeven waar de vraag zit in de woningbehoefte, is dit bij een bepaalde doelgroep? Dit onderzoek is op dit moment nog niet afgerond. In de visie wordt wel op hoofdlijnen ingegaan op de woningbouw, maar een verdieping zal plaatsvinden na vaststelling van het behoefteonderzoek. Eenzelfde lijn geldt voor het onderzoek naar maatschappelijk vastgoed. Naast onder andere sport- en cultuuraccommodaties is ook de toekomst van de kerk en het kerkgebouw hierin een belangrijk aandachtspunt. Om voor alle accommodaties een concreet toekomstbeeld te kunnen geven, zullen de actoren op een rij worden gezet in een onderzoek. In de structuurvisie wordt vooruitlopend daarop aangegeven wat de wens van het dorp is en welke rol de bestaande accommodaties in de toekomst kunnen hebben.

De thema's

In een proces van grof naar fijn zijn vanuit een analyse van kwaliteiten en knelpunten de belangrijkste onderwerpen voor de visie geformuleerd. Tijdens de eerste werkavond met het dorp, eind september 2014, heeft de dorpsraad op basis van die analyse vijf thema's geformuleerd die leidend zijn in de formulering van het samenhangende ruimtelijk streefbeeld in deze visie.





2

2. Trots op ons dorp!

Bentelo is meer dan de kern alleen. Een dorp in het groen, omringd door het landgoed Twickel. Een compacte kern, middenin een uitgestrekt en groot buitengebied. De invloed van het buitengebied is merkbaar in het dorp en andersom. Het buitengebied heeft een groot aandeel in de activiteiten in het dorp, het verenigingsleven, de kerk, de winkel en de school.

De identiteit zit vooral in de mensen: de gemoedelijke sfeer, het wij-gevoel, de echte saamhorigheid. Voor ieder wat wils. Iedereen doet iets in het dorp. De Pol is het centrum van de dorpsactiviteiten. Het plein het centrum voor de dorpsbewoners. Nieuwe inwoners kiezen bewust voor wonen in Bentelo. Zij kiezen voor het meedoen met de activiteiten, willen deel uitmaken van de gemoedelijke sfeer.

Voor ieder wat wils geldt ook voor woningbouw. Bouw extra starterswoningen ook echt voor starters. Behoudt de dynamiek door mogelijkheden voor doorgroei naar twee-onder een kap en vrijstaand. De woningen voor ouderen kunnen aantrekkelijker. Riante woningen passen niet goed in Bentelo. Voor nieuwe woningen geldt: niet te veel, niet te weinig, passend bij de aard en schaal van het dorp. Het belang van jong en oud uit zich ook in voorzieningen: sport en spel voor de jeugd en goede gezondheidszorg om in het dorp oud te kunnen worden.

Nieuwe ruimte voor bedrijvigheid is gericht op de vraag uit het dorp en is in schaal ook niet te groot. Milieu, afvalverwerking en duurzaamheid zijn aandachtspunten. Er werken steeds meer ZZP'ers. Hiervoor zou een goede plek moeten zijn om te werken en om te netwerken.

Toeristen zullen meer het dorp bezoeken. Wat is dan interessant? Het Kerkplein kan het centrum voor de toerist worden en de echte entree van het dorp. Gezelligheid, informatie en lokale specialiteiten zijn hier te vinden. Hiervoor is wel een nieuwe inrichting nodig. Recreëren voor de bewoners? Erg belangrijk! Wandelpaden in het groen rechtstreeks verbonden met het dorp; een stoepenplan om ook de wegen in het dorp voor voetgangers toegankelijker te maken.

Bentelo is ons dorp, daar zijn we trots op. Dat is nu zo, maar dat willen we ook zo houden. Voor iedereen en met elkaar, vitaal en in een mooie omgeving. Dààr werken we aan tot 2030 en daarna.



3

3. Wat is er al

3.1 Bestaand beleid

Provincie

Vanuit de Provincie is beleid ontwikkeld dat betrekking heeft op Bentelo. Zo is Bentelo in het ontwikkelingsperspectief omgevingsvisie Provincie opgenomen: 'kleine kernen vernieuwen hun vitaliteit'. Verscheidenheid is de kracht van de kernen. Voor Bentelo geldt: een hechte samenleving in de kern en een sterke samenhang met de buurtschappen, daaromheen in het buitengebied. De kleine kernen zijn aantrekkelijk voor landelijk wonen.

De inrichting van de provinciale weg N740 naar een 50km/h-weg ter plaatse van het dorp is reeds een feit.

Gemeente

1. Wonen

Het beleid voor wonen staat beschreven in de Woonvisie 2009-2013 'Groeien in kwaliteit', en 'oplegnotitie 2009-2013'. Hierbij is onder andere het volgende van belang: het aantal woningen verwoord in het woningbouwprogramma.

Na 2015 is er beperkt ruimte voor het toevoegen van plannen (aanvullend wordt er een woonwensenonderzoek uitgevoerd).

2. Detailhandel en Werken

De Detailhandelsnota geeft aan dat vanuit het belang voor de ontwikkeling van recreatie, ruimte moet worden geboden aan kleinschalige specialistische bedrijvigheid. Dit geldt voor de aanwezige unieke bedrijvigheid, gespecialiseerd in bijvoorbeeld wijn, asperges, tulpen en vlees.



Hagmolenbeek

locatie Berkemeijer

gemeentewerf

Onze Lieve Vrouwekerk

bedrijventerrein

Burgemeester Buyvoetsplein

buurtsuper

wozoco

sport en gemeenschapscentrum: De Pol

Onze Lieve Vrouweschool

Bedrijventerreinvisie 2011-2021

Recent is er een kleinschalig bedrijventerrein ontwikkeld. De vraag naar bedrijven is zeer beperkt. De beleidslijn is: eerst herstructureren totdat de capaciteit volledig is benut, daarna eventueel op zoek naar nieuwe ruimte. In principe is er geen uitbreiding voor bedrijventerrein voorzien.

3. Scholenvisie 2022/2032

Voor de Onze Lieve Vrouweschool geldt de verwachting dat het leerlingaantal zal afnemen. Het leerlingenaantal op deze school blijft ondanks de leerlingendaling ook in planperiode 2022-2032 zodanig groot dat er vanuit het oogpunt van omvang geen kwetsbare situatie ontstaat voor de basisschool in de kern. Er ontstaat wel ruimte in de school voor eventueel andere functies.

4. Maatschappelijke voorzieningen en sport

Onderzoek naar maatschappelijk vastgoed 2014-2033

In Bentelo is een brede maatschappelijke voorziening: De Pol. Hiervoor geldt dat verdere intensivering en multifunctioneel gebruik wordt gestimuleerd.

Sport 2014-2017

Voor sportvoorzieningen en verenigingen gelden de volgende kernpunten:

- Sportaccommodaties worden multi-functioneel ingezet binnen de gemeente.
- Sportverenigingen onderzoeken mogelijke samenwerking met andere sportverenigingen en/of maatschappelijke instellingen;
- Sportverenigingen leveren een bijdrage aan de leefbaarheid in kernen en buurtschappen;

Sport- en gemeenschapscentrum De Pol is hier in meerdere opzichten al een goed voorbeeld van.

5. Gemeentelijk mobiliteitsplan 2007

Voor de gehele kern geldt een maximum snelheid van 30 km per uur met uitzondering van de provinciale weg. Het mobiliteitsplan heeft verder geen specifieke aandachtspunten voor Bentelo.



6. Groenstructuurplan

Het groenstructuurplan doet op hoofdlijnen uitspraken over de inrichting van de groene ruimte in de kern en de afronding van het dorp.

7. Waterplan en kaart

Er is sprake van een hoog grondwaterpeil. Voor nieuwe ontwikkelingen waarbij er een toename van verharding is, moet hiermee rekening worden gehouden bij het bepalen van de bergingscapaciteit.

Het peil is van invloed bij de aanleg van wegen en watergangen en voor de geschiktheid van bepaalde soorten bomen en planten.

8. Milieubeleidsplan 2011-2014

Er zijn in en om de kern Bentelo geen problemen ten aanzien van externe veiligheid. Er wordt aanbevolen te zoeken naar opties voor duurzaamheid.

3.2 Ruimtelijke analyse

Het korte verleden van Bentelo bepaalt ook sterk de functionele indeling van de kern. Een duidelijk centrum ontbreekt van oorsprong. Echter, de laatste jaren zijn er enkele voorzieningen gerealiseerd aan het Burgemeester Buyvoetsplein, waaronder een school (op enige afstand), een kinderdagverblijf, buurtsuper en een woonzorgcomplex. Het burgemeester Buyvoetsplein is nu het centrum van het dorp.

De randen van het dorp zijn divers, hard en zacht, rood en groen. De provinciale weg vormt een harde en duidelijke rand. Vanaf de weg ervaart de automobilist Bentelo maar nauwelijks, ook door de laanbomen die het beeld bepalen. Bij de Onze Lieve Vrouwestraat mag de entree van het dorp in de ruimtelijke structuur en de beleving meer de nadruk krijgen.

Vanaf de Kieftenweg en de Grondhuttenweg ligt het dorp grotendeels op afstand. Hier is het beeld vooral landelijk en groen. Rondom de nieuwbouw van de Borre zou de bebouwingsrand wat 'zachter' mogen.

Kaart

Ruimtelijke structuur



Bebouwing



Opgaand groen



Open groen



Water



Wadi



Kerkhof



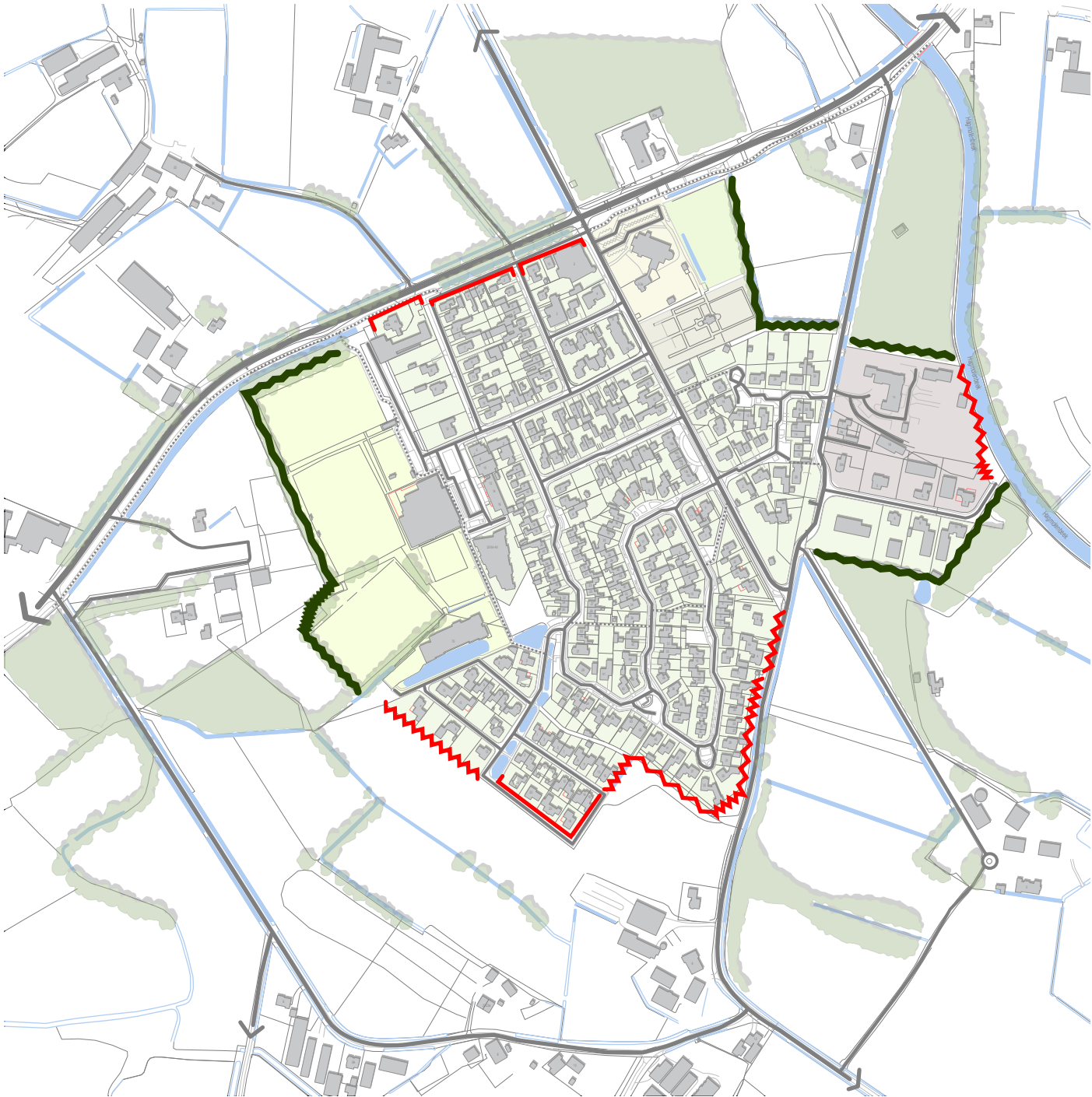
Sportvelden



Kerk





Bedrijventerrein



Rondom Bentelo ligt een qua beeld heel divers landschap: laantjes en landelijke wegen met een karakteristiek verloop, de grillige vorm van percelen en essen, bossen en houtwallen. Ook het gebruik, agrarisch en boomrijk / landgoedachtig, heeft veel kwaliteit. De Hagmolenbeek is een uniek landschappelijk element direct aan de oostzijde van het dorp. De structuur van het dorp en dan met name de routes 'naar buiten' takken hier nog te weinig op aan. Hier liggen goede kansen om de ruimtelijk-landschappelijke structuur te verrijken en recreatief aantrekkelijk te maken voor verschillende doelgroepen.

Kaart Dorpsranden

 Bebouwingsrand
voorzijden

 Bebouwingsrand
achterzijden

 Groene rand





4

4. Wat voorafging

De droom van de dorpsraad

Een structuurvisie is denken in toekomstbeelden. De dorpsraad droomt van een dorp met twee centra: rond het Burgemeester Buyvoetsplein voor het dorp zelf en rond de Kerk voor toeristen. Een Kerkplein met een franse sfeer, marktkraampjes, verkoop van de plaatselijke wijn, kunst, terrasjes, en het startpunt voor de wandel- en fietsroutes in de omgeving. Het Burgemeester Buyvoetsplein als centrum voor sport en voorzieningen voor alle bewoners van het dorp: van jong tot oud.

Werkavonden met het dorp

Op twee werkavonden, waarvoor alle dorpsbewoners zijn uitgenodigd, is de visie op hoofdlijnen samengesteld. Om te komen tot een helder toekomstbeeld hebben we tijdens de inventarisatieavond op 25 september kansen, knelpunten en kwaliteiten van de bestaande situatie benoemd. Op 6 november zijn aan de hand van het bepalen van de ambities de uitgangspunten benoemd.

Inventarisatie

Met behulp van foto's van het dorp is gediscussieerd: Wat is er mooi in ons dorp? Wat willen we behouden voor de toekomst en wat willen we anders? Wat is het wensbeeld voor 2030?

Inzicht in wat er leeft

Aan de hand van de foto's kwamen onder andere de volgende punten naar voren:

- Er is een speeltuin die 'opgesloten' ligt. Hierdoor sociaal onveilig (achter Morsmanstraat / De Bunte).
- Supermarkt. Belangrijk voor het dorp, en zelfs voor de waarde van de woningen. Onderzoek of er (aanvullende) functies (in de breedste zin) zijn om de aantrekkingskracht van de supermarkt te vergroten.
- Bij een nieuw bedrijventerrein moeten duidelijke voorwaarden worden gesteld wat er wel en niet mag. Er liggen kansen voor uitbreidingen van bedrijvigheid op de gemeentewerf en op de locatie Berkemeijer.



wat is de kwaliteit van het plein bij de kerk?



wat is de toekomst van de wozoco?



nieuwe ontsluiting richting De Kieftenweg?



meerdere rustplekken rondom het dorp?



wat is de toekomst van de gemeentewerf?



is deze speelplek nog gewenst?

- Het onderhoud van het kerkhof wordt uitgevoerd door vrijwilligers. Aandachtspunt is of dit ook in de toekomst zo kan blijven?
- Zou het dorp de Kerk over kunnen nemen van het Bisdom? Het dorp wil de Kerk behouden voor rouwen en trouwen. Kansen zijn kunst in de kerk, maar hoe heb je genoeg inkomsten om het gebouw te behouden?
- Het parkeerterrein van de Kerk heeft een functionele inrichting. Bij een herinrichting kan het kerkhof en de pastorietaanplanting betrokken worden.
- Het dorp is trots op de Pol.
- De woningen van de WOZOCO voldoen aan de vraag, maar ouderen willen er niet graag naar toe.
- De entree van het dorp mag veranderen. Bijvoorbeeld asfalt eruit en klinkers erin. Ook de herontwikkeling van perceel Berkemeijer hierbij betrekken.
- Woningbouw voor jong tot oud: Het dorp heeft altijd ruimte nodig voor nieuwe ontwikkelingen.
- Ontsluiting moet beter (nieuwe weg vanuit de nieuwbouw naar de Kieftenweg). Wellicht combineren met groen, water en spelen voor (oudere) kinderen.
- Recreatieve route naar en rond de Hagmolenbeek onderzoeken.
- Milieuverzamelingspunt.
- Verkeersveiligheid: gevaarlijke situaties Hagmolenweg – Bentelosestraat, Kieftenweg – Bentelosestraat (kruising Breborgh).

Op basis van 'wat er leeft' zijn de volgende thema's benoemd om uit te werken in de structuurvisie: wonen, werken, recreatie en groen, maatschappelijk vastgoed én verkeer en infrastructuur.

Wonen

- * Goede mix tussen jong en oud
mix huur- / koop woningen
- * Ooink?
- * Plan Borre II Behouden voor
woning bouw
- * Betre afstemming bebouwings-
regeling op de huurs
- * echte starterswoningen/
passende woonruimte voor
starters

ontwikkeling bedrijvigheid

- Verbondenheid dorp en
buitengebied o.a. agrarische
bedrijfspanden
- Gemeente meer faciliteren voor
startende ondernemingen en
uitbreidingsmogelijkheden →
regelgeving
- invulling lokale Belemer
- gemeentewerf: ontwikkelingsmogelijk-
heden (zwaarte bedrijfs-
categorie)
- prettig woon- en werkklimaat pas-
send bij de tijd
- Voorzieningen op peil houden

Verkeer

- te hard rijden
- ontbreken ontsluiting
Kieftenweg
- ontbreken ontsluiting Grond-
hutenweg
- Oversteekbaarheid provinciale weg
(Hagmolenweg)
- Grondhutenweg - kastanje laan te ge-
vaarlijk
- Logische structuur voet paden
- Oversteekpunt Kieftenweg / Provinciale weg
(Beborg)

Maatschappelijk vastgoed

- behoud functie van de kerk
- behoud gebouw kerk
- school
- wozoco (2019 en 2019-
taken)
- de Pol
- Brug bayvoetsplein
- Vrijwilligers
- blokhut

Openbaar groen + recreatie

- Herontwikkeling speelplaats
Morsmanstraat
- WiFi spot nabij De Pol
- Speelbos
- Herontwikkeling kerkplein
- Wandel mogelijkheden
- richting Kieftenweg
- langs begraafplaats r.i. Hagmolenbeek
- vanaf De Vuurbroek
- Hagmolenbos
- Brug over Hagmolenbeek + pad
r.i. Suetersweg

Uitgangspunten

Op de tweede werkvond van 6 november hebben we samen de ambities bepaald: Wat zijn de gewenste ontwikkelingen en wat heeft de meeste prioriteit? Aan de hand van de uitkomsten van beide avonden hebben we per thema een uitgangspunt voor de visie en de bijbehorende opgave geformuleerd. Het uitgangspunt geeft op hoofdlijnen aan wat het dorp wil vanuit een bepaald thema. Het verslag van de avond is opgenomen in de bijlage.

Wonen

- Voor woningbouw dient voldoende aanbod te zijn voor alle doelgroepen, in alle segmenten. De doorstroming kan dan gegarandeerd blijven en de variatie in bevolkingsopbouw blijft in tact.

Werken

- Voor een uitbreidingswens van bedrijvigheid geldt dat het passend bij de aard en schaal van het dorp moet zijn. Prioriteit ligt bij herinrichting van de bestaande bedrijvenlocaties in het dorp. Er wordt in principe geen extra ruimte voor nieuwe uitbreiding van bedrijventerrein gereserveerd.
- Een functionele verbreding van agrarische bedrijven kan worden ingezet, zodat in het buitengebied meer diversiteit in bedrijvigheid ontstaat.

Recreatie en groen

- Het bestaande groen in en rond het dorp geeft karakter aan het dorp. Voor zowel de bewoners als toeristen is het gewenst om extra routes te creëren. Het recreatieve aanbod van speelgroen in het dorp wordt uitgebreid.

Maatschappelijk vastgoed

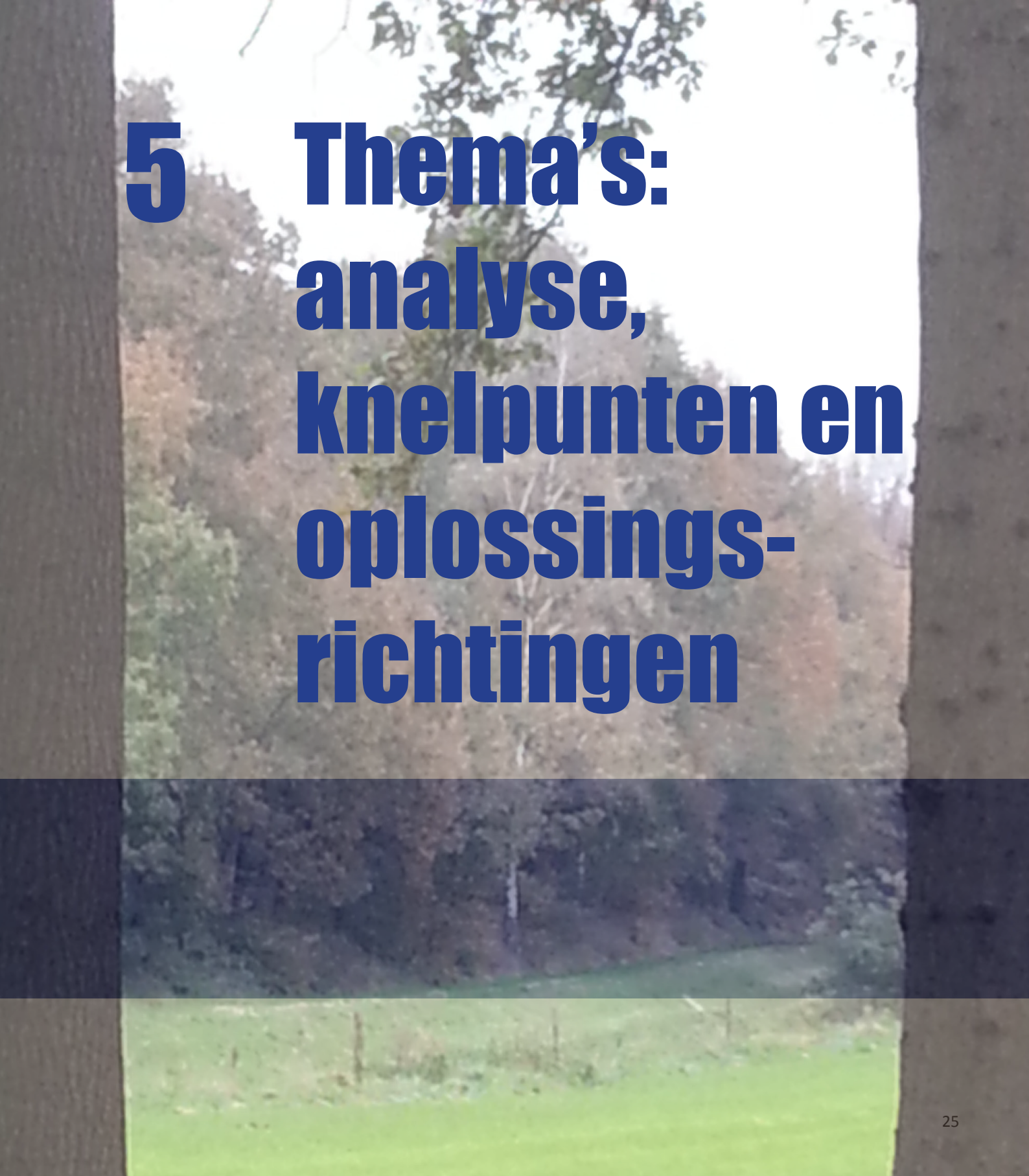
- Het verkennen van de verbreding van functies voor de kerk en de school, in relatie tot het overig aanwezige maatschappelijk vastgoed.

Verkeer en infrastructuur

- De zichtbaarheid van de entree van het dorp vergroten.
- Aandacht voor de veiligheid van de ontsluiting van plan Borre.
- Aandacht voor verkeersveiligheid in het dorp (snelheid, stoepen).

Kruising Bentelosestraat – Kieftenweg

Kruising Bentelosestraat – Hagmolenweg

A photograph of a forest with a green field in the foreground, viewed through a dark frame. The text is overlaid on the image.

5 Thema's: analyse, knelpunten en oplossings- richtingen

5. Thema's: analyse, knelpunten en oplossingsrichtingen

5.1 Wonen

Ontstaan

De kern Bentelo is in de jaren '50 tot ontwikkeling gekomen, ten noorden van de Bentelose es. Rond de kerk ontwikkelde het eerste gedeelte van de kern. Later werd gefaseerd rondom de Esdoornstraat gebouwd en vervolgens de Morsmanstraat en De Bunte. De laatste uitbreidingsplannen zijn: Borre, de locatie van de oude school en de locatie van het voormalige gemeentehuis.

Inwoners

Het dorp heeft een kleine 1600 inwoners. Alle leeftijdscategorieën zijn vertegenwoordigd. Het dorp heeft een verzorgingsfunctie voor een groot buitengebied. De kerk, school en de sportvoorzieningen worden gebruikt door de bewoners van het dorp en het omliggende buitengebied.

Woningtypologie

In het dorp komen vooral eengezinswoningen voor: twee-onder een kap en vrijstaand, daarnaast is er een woonzorgcomplex Op't Niehoes (WOZOCO) met aanleunwoningen en zijn er woonappartementen. Huurwoningen worden verhuurd door woningbouwvereniging Ambt Delden, er zijn 82 huurwoningen in Bentelo. De kwaliteit van de woonomgeving is goed. Bentelo is een typische woonkern. Voor grotere voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op Haaksbergen, Hengevelde en Hengelo.

Ruimte voor nieuwe woningbouw

Mogelijkheden voor nieuwe woningbouw is belangrijk voor de dynamiek in het dorp. Afgelopen jaren zijn drie nieuwe locaties ontwikkeld. Er is dan ruimte voor doorstroming in de woningmarkt. Een uitgangspunt is 'de woningbouw dynamisch houden'. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Ook doorgroei mogelijkheid naar twee-onder-een kap en vrijstaand houdt de dynamiek in stand.





Met speciale aandacht voor starters...

In het bestaande aanbod zijn er beperkte mogelijkheden voor starters in Bentelo. Zij kunnen terecht in de (kleinere) eensgezinswoningen van de woningbouwvereniging, maar hier is momenteel geen ruimte. In een separaat onderzoek zal worden bekeken hoe groot de vraag zal zijn naar nieuwe starterswoningen en waar de mogelijkheden voor ontwikkeling hiervan liggen.

...en voor de kwaliteit van de ouderenvoorzieningen, zowel in het dorp...

Voor de ouderen is er voldoende aanbod in het woningaanbod. Er zijn appartementen beschikbaar in de WOZOCO. Toch gaat het geluid dat de ouderen in het dorp het wonen op het Niehoes niet aantrekkelijk vinden. Onderzocht kan worden hoe een gewenst woonklimaat in de WOZOCO bereikt kan worden, zodat het een aantrekkelijke oudedag voorziening kan worden.

...als daarbuiten.

Daarnaast is het van belang aandacht te hebben voor een groeiende vraag bij ouderen naar wonen in het buitengebied. In overleg met de ouderenvoorziening kan onderzocht worden of een project voor ouderen in het buitengebied kan worden opgestart. Dit kan eventueel in vrijkomende agrarische bebouwing of op andere geschikte locaties en met de toepassing van de mogelijkheid van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap).



5.2 Werken

De werkgelegenheid past bij de grootte van het dorp. Veel inwoners werken in een nabijgelegen kern. Aan het Burgemeester Buyvoetsplein zit een deel van de lokale bedrijvigheid: een supermarkt, een kapsalon, een schoonheidssalon, een kinderdagverblijf, een kantoorruimte ten behoeve van de woningbouwvereniging én flexwerkplekken in de Pol. Bij de entree van het dorp is een zalencomplex met café - restaurant en ijsalon, aan de Meidoornstraat zit de fietsenwinkel. Aan de noordwestzijde van het dorp zit aan de Bentelosestraat een aannemersbedrijf. In het buitengebied ligt de werkgelegenheid in de agrarische sector.

Bedrijventerrein

Ten oosten van de Grondhuttenweg is enkele jaren geleden voor kleinschalige lokale bedrijven een bedrijventerrein ontwikkeld van circa 2 hectare. De kavels zijn tussen de 1.400 en 1.650 m² groot. Op een groot deel van de kavels is de woon-werkcombinatie gerealiseerd. Ten noorden van het terrein is een gemeentewerf van de gemeente Hof van Twente gevestigd.

Behouden van de bestaande horeca en detailhandel

De huidige detailhandel en voorzieningen, zoals de supermarkt, de kapsalon en het café worden door de bewoners als zeer waardevol ervaren. De wens is dit te behouden. Van belang is dat de bewoners bewust zijn van de waarde van de voorzieningen voor het dorp. Er kan bijvoorbeeld bekendheid worden gegeven aan het feit dat er een relatie is tussen de waarde van het onroerend goed in het dorp en de aanwezigheid van een supermarkt.

Ruimte zoeken bij de bestaande herinrichtingslocaties

Het dorp heeft behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid passend bij de aard en schaal van het dorp. De prioriteit hiervoor ligt bij de herontwikkeling van bestaande (bedrijfs)locaties. Mocht op termijn de keuze worden gemaakt voor de reservering van een extra bedrijventerrein dan is het van belang duidelijke regels daaraan te verbinden, zodat de locatie ook daadwerkelijk wordt gebruikt voor kleinschalige bedrijvigheid.





De vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied

De sterke relatie die het dorp heeft met het buitengebied, waarbij de inwoners gebruik maken van de voorzieningen (school, winkel, kerk en sport), betekent een kans in het gebruik van vrijkomende agrarische bedrijven. Hier ligt toekomstige ruimte voor bedrijvigheid. De gemeente kan hier een faciliterende en stimulerende rol in nemen, door de regelgeving zodanig aan te passen dat deze kansen worden verzilverd.



5.3 Recreatie en Groen

Recreatie

De recreatiemogelijkheden in Bentelo zijn vooral gericht op de eigen inwoners. Ten westen van het Burgemeester Buyvoetsplein ligt het sport- en gemeenschapscentrum de Pol met daarin een sporthal en een gemeenschapshuis. Het aanliggende sportpark beschikt over 3 voetbalvelden, een trapveldje, een handbalveld en 2 tennisbanen. Daarnaast zijn er volkstuinten en wordt er gerecreëerd op de wandel en fietspaden in de omgeving. De volkstuinten hebben een rommelig imago, maar dit wordt niet door iedereen als storend ervaren. Er is duidelijk vraag naar meer wandel- en fietspaden. Bij wandelpaden gaat het vooral om ommetjes voor de dorpsbewoners door en rond het dorp.

Groen

De provinciale weg aan de noordkant van de kern wordt begeleid door eikenbomen en vormt de hoofdverbinding met de kernen Delden en Hengevelde. Door de beplanting is deze as zeer duidelijk herkenbaar. De dorpsentree aan de Onze Lieve Vrouwestraat is relatief groen en mede daardoor niet duidelijk herkenbaar.

De kwaliteit van de meeste speelplaatsen is goed. Er is een wens voor uitbreiding van het aanbod. De speeltuinen zijn er vooral voor jongere kinderen, voor de wat oudere kinderen mag er wel een meer 'spannendere' voorziening worden toegevoegd. Er is een speeltuin die 'opgesloten' ligt tussen bestaande achterkanten van woningen. Deze wordt als sociaal onveilig ervaren en mag vervallen.





Nieuwe wandelroutes of dorpsommetjes...

Gewenste nieuwe wandelroutes zullen in beeld worden gebracht. Een publieke kaart met de ommetjes daarop aangegeven maakt het voor een ieder duidelijk waar langs gewandeld kan worden. Na overleg met de eigenaren van de gronden kan bepaald worden of de routes kansrijk zijn voor uitvoering. Dan zal ook worden gezocht wat de financieringsmogelijkheden zijn.

...en een speelbos met een crossterrein zijn de wensen op het gebied van recreatie en groen.

Onderzocht kan worden wat er nodig is om het bos, ten westen van het dorp te ontwikkelen tot een speelbos voor de wat oudere kinderen.



5.4 Maatschappelijk vastgoed

Bij de entree van het dorp ligt de Katholieke Kerk, met daaraan grenzend de begraafplaats. Het kerkplein is een parkeerplaats voor kerkbezoekers en wandeltoeristen. De basisschool bevindt zich ten zuiden van het sportpark, grenzend aan de buurt Borre. Aan de achterzijde van de westelijke bebouwing aan de Morsmanstraat is woonzorgcomplex Op 't Niehoes gesitueerd. Het gemeenschapscentrum De Pol heeft ook een maatschappelijke functie. Het onderhoud van het kerkhof is een zorgpunt. Het wordt uitgevoerd door vrijwilligers en de vraag is of dit ook in de toekomst zo kan blijven.

Onderzocht wordt of de kerk behouden kan blijven voor Bentelo...

Het dorp wil de Kerk behouden voor rouwen en trouwen. Mogelijkheden voor een multifunctioneel gebouw, als ontmoetingsplaats voor het dorp en het vergroten van de toeristische kansen wordt verder onderzocht. Kansen zijn bijvoorbeeld kunst in de kerk of het promoten en verkopen van lokale producten.

In het verlengde van het gebruik van de kerk wordt het gebruik van al het maatschappelijk vastgoed onderzocht. Hierdoor ontstaat een brede visie op het maatschappelijk vastgoed in het dorp.

...en of er meer functies in de school kunnen plaatsvinden

De mogelijke afname van het leerlingenaantal in de school leidt op termijn tot ruimte in de school. Onderzocht zal worden of hier functies zoals een kind centrum en een kinderdagverblijf een plek kunnen krijgen.



5.5 Verkeer en infrastructuur

De Bentelosestraat is de provinciale weg (N740) tussen Delden en Hengevelde en vormt de belangrijkste verbinding van Bentelo met de kernen in de omgeving. De entree van het dorp bij de Onze Lieve Vrouwestraat is niet duidelijk herkenbaar. Binnen de kern vormt de Onze Lieve Vrouwestraat de hoofdonthutingsweg. De buurtonthutings van de wijken vindt plaats via de Esdoornstraat - Morsmanstraat en De Bunte - Kastanjestraat. De onthutings van het Burgemeester Buyvoetsplein vindt plaats via de Esdoornstraat. De onthutings van de wijk Borre is een aandachtspunt. Er is veel verkeer door het dorp, en er wordt vaak te hard gereden. Dit leidt al sinds jaren tot een knelpunt op het gebied van verkeersveiligheid. De stoepenstructuur is niet logisch en dit kan leiden tot onveilige situaties voor bijvoorbeeld moeders met kinderwagens, of ouderen met een rollator.

Herinrichting van de entree van het dorp en een nieuw plein bij de kerk

Een integraal inrichtingsplan voor de entree van het dorp kan leiden tot meer overzicht op de kruising en een veiligere oversteek voor langzaam verkeer.

De onthutings van het dorp

De onthutings van het dorp moet beter, vooral een aansluiting op de Kieftenweg is gewenst, maar dit wordt pas realistisch bij een verdere uitbreiding van het dorp aan deze kant. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op de kruising Grondhuttenweg-Boekweitstraat.

Snelheid

Twee kruisingen worden als verkeersonveilig ervaren: Bentelosestraat-Hagmolenweg en Bentelosestraat-Kieftenweg. Daarnaast wordt op de 30-km wegen met een te hoge snelheid gereden. Snelheidsmaatregelen leiden, zo leert de ervaring in het dorp, niet tot verbetering van de verkeersveiligheid. Het zal daarom een kwestie zijn elkaar op 'het met hoge snelheid door het dorp rijden' aan te spreken en er op een bijzondere manier aandacht voor te vragen in de openbare ruimte of bijvoorbeeld via sociale media.





6

6. Ontwikkelingsvisie

De uitvoering van de structuurvisie is geen kwestie van 'een schop in de grond'. Het dorp is vooral tevreden met het karakter van het dorp zoals het nu is. Je zou kunnen zeggen: waarom dan wat veranderen? Voor Bentelo geldt wat voor veel andere kleine kernen ook geldt, stilstand is op termijn achteruitgang. Het streefbeeld voor de toekomst van Bentelo kan alleen worden bereikt door actief aan de kwaliteiten van het dorp te blijven werken, kansen te benutten en de zwakkere plekken aan te pakken.

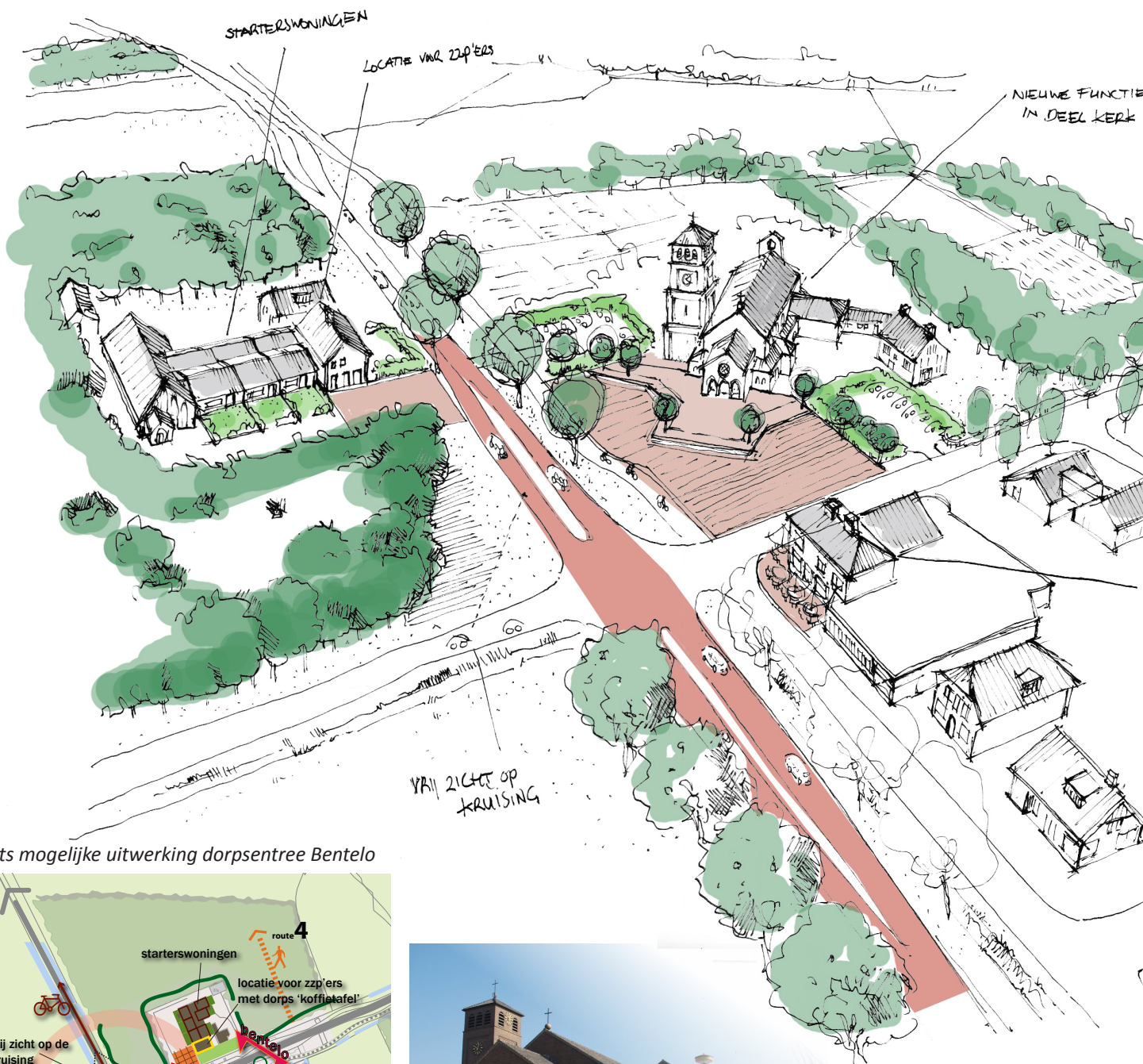
Voor de verschillende thema's zijn hiervoor een analyse, de knelpunten en een oplossingsrichting benoemd. Om concreet zicht op uitvoering te krijgen, is het van belang een vorm te vinden waarbij ruimtelijke ontwikkeling op gang komt. In dit hoofdstuk wordt de gebieden beschreven die voor de komende jaren in samenhang moeten worden beschouwd. Per gebied worden de oplossingsrichtingen voor meerdere thema's gekoppeld en uitgewerkt, op deze wijze ontstaat een gebiedsgerichte aanpak. Door doelen te stellen, de gewenste uitkomst daarvan inhoudelijk te formuleren en een traject van uitvoering te beschrijven kan concreet aan het realiseren van Bentelo 2030 'Trots op ons dorp' worden gewerkt.

A. Welkom in Bentelo

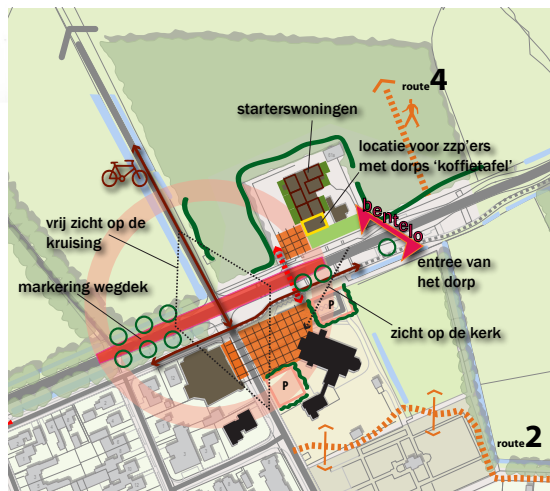
De locatie bij de kerk en de kerk zelf hebben een centrale plek in deze ontwikkeling. De locatie Berkemeijer, de toekomst van het kerkgebouw, de inrichting van de openbare ruimte en niet in het minst de entree van het dorp, het zijn allemaal aspecten die hier samen komen. De gebiedsgerichte benadering geeft invulling aan delen uit de thema's recreatie en groen, maatschappelijk vastgoed en verkeer en infrastructuur.


De plek bij de kerk zou een ontvangstruimte voor het dorp moeten zijn. Hiervoor is een nieuw kerkplein (inrichting) gewenst, een aangepaste inrichting van de kruising bij de provinciale weg en een bijzonder vormgegeven entree.

Deze ontwikkeling is veelomvattend. De realisering ervan zal in stappen en vanwege de investeringen die nodig zijn – gedurende een langere tijd lopen.



Schets mogelijke uitwerking dorpsentree Bentelo





Het kerkgebouw en de toekomst daarvan en de bebouwing op de locatie Berkemeijer zijn beiden concrete projecten waar partijen bij moeten worden gezocht die interesse hebben in herontwikkeling of investering. Op deze plek is een kwaliteitsimpuls nodig. Voor beide locaties zijn ook nieuwe functies gewenst. Voor de kerk zou een functie moeten worden gezocht die goed bij het dorp past en extra uitnodigt om het dorp te bezoeken, bijvoorbeeld de promotie en verkoop van streekproducten of het exposeren van kunst. De vorm waarin dit plaatsvindt moet nader worden onderzocht.

Voor de locatie Berkemeijer is de ontwikkeling van starterswoningen kansrijk, wellicht gecombineerd met een ruimte voor ZZP'ers. Ook kan worden gedacht aan kleine bedrijven.

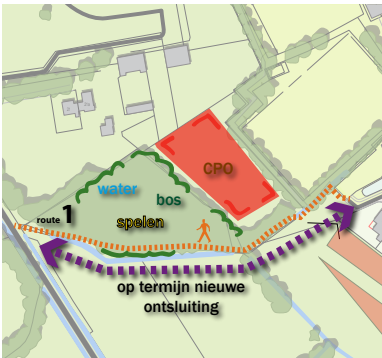
Voor de herinrichting van de openbare ruimte is financiering nodig die er nu niet is. Aangezien het meerdere partijen aangaat zal hier nadere afstemming over moeten plaatsvinden.

Ruimtelijke aandachtspunten:

- Entree, duidelijk vormgeven met kunst, een schoolproject of bijzondere inrichting;
- De kruising veiliger maken bijvoorbeeld door een vlak met een afwijkende kleur en klinkerbestrating;
- De locatie Berkemeijer is gebaat bij een representatieve functie bij herontwikkeling, vanwege de prominente plek bij de entree;
- Meer openheid op de locatie (snoeien deel van het groen) zodat de entree, de kerk en Hagmöll beter zichtbaar worden;
- Parkeren meer aan de zijkanen van de ruimte, zodat de ruimte aan de voorzijde van de kerk representatief kan worden ingericht.

Ontwikkeling op gang brengen kan door:

- Uitwerken visie maatschappelijk vastgoed;
- Gesprek met de parochie/ locatie raad;
- Dorpsraad/ locatieraad en gemeente zoeken marktpartijen om de locatie Berkemeijer te herontwikkelen;
- Gezamenlijk kan bekeken worden wat de wenselijke inrichting van het plein is.



Schetsen mogelijke uitwerking 'Bentelo buiten'

B. Plan 'Bentelo buiten'

De eerste locatie voor het realiseren van woningbouw is het gemeentelijk perceel even ten zuidwesten van de kern. Plan 'Bentelo Buiten' geeft invulling aan het thema wonen, hiermee wordt dynamiek in de woningbouw gecreëerd.

Er wordt gedacht aan een invulling van de locatie door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. CPO verschilt van klassieke ontwikkeling doordat de bewoners de locatie en de woning zelf ontwikkelen en (laten) bouwen. De rol van de ontwikkelaar vervalt. Het is een mooie kans om de doorstroming op de woningmarkt in en om het dorp gaande te houden.

Een eerste inventarisatie van de markt zal duidelijkheid geven over de woningmarkt en termijnen voor realisatie. Op basis van maatvoering, oriëntatie en ontsluiting zullen de ontwikkelpotenties inzichtelijk moeten worden gemaakt. Op basis hiervan kunnen ruimtelijke randvoorwaarden worden geformuleerd en ligt er een concreet ontwikkelkader.

Ontwikkeling op gang brengen kan door:

- Actief zoeken naar mogelijk geïnteresseerden voor CPO, gemeente samen met de dorpsraad;
- Mogelijkheid mee ontwikkeling omgeving bekijken (bijvoorbeeld aanleg deel weg richting de Kieftenweg en/of speelbos).

C. Ontwikkeling wandelroutes en speelterreinen

Bentelo ligt in een prachtige omgeving en de waarde daarvan wordt door het dorp ook bij de belangrijke kwaliteiten gerekend. Het thema recreatie en groen laat zien dat er voor de ontwikkeling van het padenstelsel en de aansluiting op de omgeving nog unieke kansen liggen.

Verbindingen maken naar het buitengebied en daarmee de mogelijkheid om kleine ommetjes te maken, wandelend of met de fiets, komt de leefbaarheid van de woonomgeving ten goede. Helemaal als dit gecombineerd wordt met speelplekken en spelaanleiding voor kinderen en rustpunten met bankjes.



Vooral de ontwikkeling van een rijkere recreatieve structuur is voor Bentelo waardevol en kansrijk. Dit geldt zowel voor bewoners als voor toeristen.

Door Regio Twente zijn rondom Bentelo twee wandelroutes uitgezet. Beide routes starten vanaf het kerkplein in Bentelo. Het informatiebord over de routes staat op de hoek Onze Lieve Vrouwestraat – Eikenlaan. Buurtbewoners geven aan dat wandelaars het informatiebord slecht kunnen vinden. Een prominente plaats op het kerkplein zorgt voor een betere zichtbaarheid.

De twee uitgezette routes (6,3 km en 9,5 km) lopen veel over verharde wegen en volgen beide een deel van de Hagmolenbeek. Vanwege het volgen van de Hagmolenbeek worden laarzen aanbevolen.

Het Hagmolenbos en het Burgemeester Buyvoetsplein maken geen onderdeel uit van de uitgezette wandelroutes. Het herontwikkelen van de open plek in het Hagmolenbos is een aantrekkelijke aanvulling op de route. Middels een kleine routewijziging is dit mogelijk te maken. Hierdoor worden beide wandelroutes aantrekkelijker voor passanten. Deze aanpassingen maken het voor Benteloërs zelf ook mogelijk een kleine ronde door/om Bentelo te maken. Door het opnemen van de nieuwe wandelpaden in het netwerk van Regio Twente is er meer zekerheid over het beheer en onderhoud van de routes.

Samen met actieve wandelaars en vrijwilligers kunnen de routesuggesties die op kaart staan verder uitgewerkt worden. Hiervoor dient een werkgroep opgericht te worden. Daarbij wordt ook de hulp/medewerking gevraagd van Regio Twente, Stichting Twickel en Waterschap Vechtstromen. De Regio Twente heeft subsidie voor het aanleggen van nieuwe wandelroutes.

Kaart Wandelroutes



1 School-Kieftenweg



2 Begraafplaats-beek



3 Beek-Suetersweg



4 Hagmolenbos



Routes in het dorp

Gesprekspartners:

- Hans Gierveld en Roy Schuurman van Stichting Twickel (o.a. eigenaar Hagmolenbos);
- Han van den Heuvel van Regio Twente;
- Waterschap Vechtstromen;
- Heilige Geest Parochie.



Referenties 'groene' functies langs wandelroute

Hagmolenbeek



Routesuggesties:

1. Schoolplein – Kieftenweg;
2. Via begraafplaats richting Hagmolenbeek;
3. Hagmolenbeek – Suetersweg (via bos scouting Delden, eigendom van de Heilige Geest Parochie);
4. Hagmolenbos.

Er heeft reeds een eerste overleg plaatsgevonden met Stichting Twickel over de ontwikkeling van een route door hun bosterrein aan de Kieftenweg, het bosterrein naast de gemeentewerf en de herontwikkeling van het Hagmolenbos.

Het plan met wandelroutes staat al in de steigers (zie kaart wandelpaden), een koppeling met speelplekken en rustpunten is hierbij nog aan te bevelen. Het is verstandig het plan eerst lowprofile in te steken, vooral vanwege de aanlegkosten. Een prioriteitenlijst vanuit de routesuggesties en het netwerk is daarbij handig.

De jeugd van Bentelo is in 2030 (jong) volwassen. Voor het woon- en leefklimaat van nu en voor de binding naar de toekomst is de wens leuke en veilige speelplekken te hebben voor alle leeftijdsgroepen.

Deelproject: (onbemind) speeltuintje kan worden opgeheven, gronden kunnen worden verkocht aan de aanwonenden (het doorgaande pad blijft behouden). De opbrengsten kunnen worden ingezet bij het opzetten van een speelbos aan de rand van Bentelo.

Ontwikkeling op gang brengen

- Betrekken Twickel en bekijk wat zij kunnen betekenen (eerste contact is reeds gelegd). Stichting Twickel geeft aan mee te willen denken en werken aan het aanleggen van wandelpaden. De stichting wil alleen geen aansprakelijkheid voor de nieuwe activiteiten op haar terrein;
- Gesprek met eigenaren van gronden
- Paden openstellen
- Bekend maken bij dorpsbewoners

- Beginnen met een olifanten pad (onverhard uitgesleten pad)
- Financiering op termijn
- Speelvoorzieningen / speelbos aan wandelroutes koppelen
- Verdere aanleg halfverharding of verharding op termijn
- Aandachtspunten met het dorp bespreken: veiligheid, beheer en onderhoud.

D. Uitbreiding bedrijvigheid

De analyse van het thema werken geeft aan dat voor de vitaliteit van Bentelo werkgelegenheid gunstig is. Bedrijvigheid en winkels zorgen voor levendigheid en geven ook de mogelijkheid dichtbij huis te werken.

Uitbreiding van ruimte voor bedrijven is gewenst om plek voor startende bedrijfjes of verplaatsing van bedrijven mogelijk te maken. De beleidslijn vanuit de gemeente is dat bestaande locaties worden her- of doorontwikkeld.

Er is niet veel ruimte nodig voor uitbreiding van bedrijven, maar wel een actieve houding ten aanzien van het behouden en eventueel herplaatsen van bedrijven in en om de kern. Het project 6 (uit de uitvoeringsparagraaf) gaat uit van het zoeken naar kleinschalige (passend bij het dorp) uitbreidingsruimte voor bedrijven. Dit zou bijvoorbeeld op de locatie van de huidige gemeentewerf kunnen of in vrijkomende agrarische gebouwen.

Ontwikkeling op gang brengen

- Toekomst van de gemeentewerf bekijken;
- Toekomst locatie fietswinkel Ooink bekijken, herontwikkeling van de bedrijfsbestemming;
- Ruimtestudie opstellen;
- Herontwikkelingsplan met termijnen maken;
- Monitoren van bestaande bedrijven en geïnteresseerde bedrijven en samen op zoek gaan naar oplossingen dichtbij of in het dorp.

E. Verbetering van de openbare ruimte en waar mogelijk vergroenen

De openbare ruimte, een onderdeel van het thema recreatie en groen, is een belangrijk gezamenlijk domein: ontsluiting, voetgangers, parkeren en groen. Het is uit de analyse gebleken dat de gekozen inrichting niet overal logisch, overzichtelijk is of passend bij de tijd.

Een gedeeltelijk herindeling van het openbare domein kan op termijn veel toegevoegde waarde hebben voor de kwaliteit van de openbare ruimte in de kern. De uitvoering is waarschijnlijk niet mogelijk op korte termijn, maar wel een belangrijke factor om de komende jaren in de gaten te houden. Als door omstandigheden bijvoorbeeld de weg wordt opengebrouwen kan iets aan de inrichting worden gedaan. Het maken van een stoepenplan als begin van dit proces is daarin belangrijk. Ook het parkeren en de plek voor het groen zou hierin mee genomen moeten worden.

Ontwikkeling op gang brengen

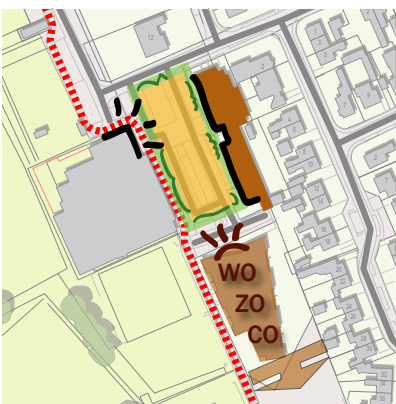
- Concreet zicht op verbeterpunten in de openbare ruimte gewenst;
- Ontwikkelstrategie bedenken, mogelijkheden voor financiering en uitvoering;
- Aanpassingen bij het opbreken van de straat of kleine verbeterpunten met lokale aannemers en vrijwilligers;
- Stoepenplan bespreken met gemeente.

BEPANTING DAN RANDEN
PLEIN DRAAGT BIJ AAN
GROENE UITWERPING

VOORRUIMTE 2026 COMPLEX
GEBOUW OP PLEIN IPV AAN PLEIN

REPRESENTATIEVE RUIMTE VOOR
WINKELS: MATERIEELSTUFING +
BEPANTING

ZITHOOGHEIDEN VAN SPORT COMPLEX



Schetsen mogelijke uitwerking Burgemeester Buyvoetsplein

F. Vitaal Burgemeester Buyvoetsplein

Voorzieningen voor het dorp zijn essentieel voor de vitaliteit van de kern. Het Burgemeester Buyvoetsplein speelt daarin een centrale rol. Binnen het dorp is de wens deze voorzieningen minimaal op peil te houden en te zoeken naar aanvullingen om vooral de levensvatbaarheid van de supermarkt te vergoten. Bij een ruimtelijk plan voor het Burgemeester Buyvoetsplein komen de thema's werken, groen en recreatie en maatschappelijk vastgoed bij elkaar.

De populariteit van de woonruimtes in het woonzorgcomplex kan beter. Door een aantal verbeteringen aan het gebouw kan het complex aantrekkelijker worden voor bewoning, wellicht is zelfs de koppeling met starterswoningen mogelijk, waardoor verschillende generaties van het gebouw gebruik gaan maken.

Voor het gebouw is het gewenst de uitstraling naar buiten te verbeteren. Ook de aansluiting op de openbare ruimte kan op dat vlak beter. Door het parkeren iets verder van de gevel en de entree te leggen komt het gebouw meer op het plein, dan 'aan het plein' te liggen. Wellicht kan voor de Wozoco een koffiehoek met buitenterras aan het plein worden gerealiseerd, zodat er levendigheid ontstaat en een goede ruimtelijke relatie tussen binnen en buiten.

Voor de bebouwing aan de oostzijde, met de supermarkt, is het handhaven van voorzieningen aan het plein gewenst. De kinderopvang kan wellicht op termijn met de school worden gecombineerd. Des te meer redenen om goed na te denken over de functionele ontwikkeling aan deze zijde. Een mobiel pinautomaat op een van de centrale plekken in het dorp bij voorkeur op het Burgemeester Buyvoetsplein, bijvoorbeeld in de Pol, hoort daarbij.

De Pol is een goed functionerende accommodatie. De aansluiting op het plein is wel wat anoniem. Door hier een zitplek met een wifi-spot te maken ontstaat meer levendigheid aan deze zijde van het plein.

Vanuit de indicatoren die uit het onderzoek naar maatschappelijk vastgoed naar voren komen, ontstaat een meer concreet beeld van aanpak en functionele ontwikkeling voor de verschillende gebouwen aan het plein.

Voor de kwaliteit van de ruimte is het gewenst de randen van het plein nog wat te vergroenen, zodat een wat dorpser beeld ontstaat.



7

7. Uitvoering

7.1 Inleiding

De uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie Bentelo schetst in hoofdlijnen de realisatiestrategie van de projecten en geeft zo mogelijk een richting voor de kostendekking. De partijen die mee kunnen werken aan de financiering komen op deze wijze in beeld. Daarnaast geeft deze paragraaf indicatief een fasering van de plannen en werkzaamheden aan.

De voorliggende structuurvisie Bentelo is ook een fundament voor de eventuele bijdragen aan onderdelen van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat in de structuurvisie wordt aangegeven of een relatie bestaat tussen projecten, zodat een financiële verrekening tussen projecten of een bijdrage van het ene project aan het andere kan plaatsvinden.

De financiële verrekening of het bijdragen aan projecten betekent het volgende: In de structuurvisie worden projecten benoemd die geld kosten, en projecten die geld kunnen opbrengen. Vanuit een project dat geld opbrengt kan geld worden gegenereerd, dat opgenomen wordt in de algemene reserve of de reserve grondexploitatie. Bij de algemene begrotingsvergadering van de raad, kan deze besluiten aan welke projecten financiële middelen kunnen worden toegekend. Bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van woningbouw kan geld worden gereserveerd voor de ontwikkeling van een noodzakelijke ontsluitingsweg, die tevens een rol vervult voor de bereikbaarheid van de kern.

In deze structuurvisie worden de projecten genoemd die op korte termijn worden gerealiseerd, of op de middellange en lange termijn worden ontwikkeld en gerealiseerd. De plannen op middellange en lange termijn hebben het karakter van ambities en ontwikkelplannen en zijn (meestal) nog niet zo concreet dat er kosten en opbrengsten aan kunnen worden verbonden. Wanneer de plannen dichterbij de uitvoeringsfase komen, worden deze meer concreet en kunnen de kosten en opbrengsten in beeld worden gebracht.



De uitvoeringsparagraaf in deze structuurvisie is geen statisch onderdeel. De structuurvisie is flexibel opgezet en er is ruimte voor nieuwe ontwikkeling en bijgestelde voorwaarden of opvattingen. De structuurvisie hoeft dus niet steeds te worden aangepast. De periodiek op te stellen uitvoeringsparagraaf heeft wel een dynamisch karakter en wordt jaarlijks geactualiseerd. De dorpsraad voert dit uit in overleg met de gemeente. Hiervoor wordt een jaarlijks overleg gepland.

Tijdens de structuurvisie periode kunnen er nieuwe projecten en activiteiten ontstaan die passen binnen de structuurvisie en vervolgens in de uitvoeringsparagraaf worden meegenomen. De jaarlijks bij te stellen uitvoeringsparagraaf kan worden gebruikt voor de prioritering van projecten en activiteiten.

7.2 Projecten in uitvoeringsparagraaf

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Bentelo in de periode tot 2030 zijn in deze structuurvisie een aantal ontwikkelingen beschreven. Deze paragraaf beschrijft de projecten die uitgevoerd worden om de ontwikkelingen in de structuurvisie te realiseren. De projecten zijn in de thema's ingedeeld, namelijk wonen, werken, recreatie en groen, maatschappelijk vastgoed en verkeer en infrastructuur.

Wonen

Project 1. Ontwikkelen nieuwbouw woningen dorp

Bentelo Buiten

Voor Bentelo is het belangrijk dat er doorstroommogelijkheden zijn om het dorp aantrekkelijk en leefbaar te houden. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een uitbreidingswijk(je) naar aard en schaal van Bentelo. De bedoeling is dat hiervoor eerst een behoefte onderzoek wordt uitgevoerd voordat wordt over gegaan tot het maken van plannen voor de ontwikkeling en het opstarten van de planologische procedure. De dorpsraad geeft aan dat kleine kavels met grote woningen niet past bij het dorp. Bij ontwikkeling van Bentelo Buiten komt ook de verbinding met de Kieftenweg in beeld. Deze verbinding zorgt voor een betere ontsluiting met het dorp. Uit de exploitatie van Bentelo Buiten wordt een bijdrage voor de financiering van de verbinding met de Kieftenweg gereserveerd.

Starters

Binnen Bentelo zijn op dit moment weinig tot geen mogelijkheden voor starters om zich te vestigen. De dorpsraad geeft aan dat deze behoefte er is. Om deze behoefte in te vullen wordt naar mogelijkheden gekeken wat ontwikkeld kan worden en waar dit plaats moet vinden.

Geadviseerd wordt om deze mogelijkheden zeker ook te zoeken in de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen voor starters zorgt niet voor (de vaak gewenste) doorstroming op de woningmarkt. In de praktijk blijkt dat het ontwikkelen van woningen in het midden- en hogere segment tot meer dynamiek op de woningmarkt leidt.

Initiatiefnemer: dorpsraad. De dorpsraad organiseert een werkgroep waarin de gemeente, woningbouwvereniging en de toekomstige geïnteresseerden in Bentelo zitting nemen. De werkgroep neemt het initiatief over.

Betrokken partijen: gemeente, woningbouwvereniging, dorpsraad, 'regionale aannemers', grondeigenaren, eventuele afnemers van de gronden.

Planfase: onderzoeksfase. Op dit moment voert de gemeente een woning-behoefteonderzoek uit om te bepalen of er behoefte is naar deze type woningen en zo ja op welke wijze de nieuwbouw voor starters wordt ingevuld.

Planning uitvoering: wordt na afronding behoefteonderzoek bepaald.

Kosten planfase: wanneer de plannen verder in ontwikkeling zijn, wordt dit inzichtelijk gemaakt.

Financiering: Het woonwensen onderzoek wordt door de gemeente betaald. De financiering voor het realiseren van een nieuwe ontwikkeling wordt vastgelegd middels grondexploitatie. Er wordt uitgegaan dat een deel van de exploitatie wordt gebruikt voor bijdrage aan ruimtelijke plannen, zoals de ontsluiting op de Kieftenweg. Dit moet worden vastgelegd door middel van een overeenkomst. De gemeente faciliteert.

Project 2. Mogelijkheden wonen voor ouderen in het buitengebied

Er is een groeiende vraag van ouderen voor wonen in het buitengebied.

Vrijkomende agrarische gebouwen kunnen hiervoor geschikt zijn, bijvoorbeeld door toepassing van de mogelijkheid van een CPO.

Initiatiefnemer: dorpsraad. De dorpsraad organiseert een werkgroep waarin de gemeente, woningbouwvereniging en de toekomstige geïnteresseerden in Bentelo zitting nemen. Daar is aandacht voor de relatie met de WOZOCO.

Betrokken partijen: gemeente, dorpsraad, bewoners WOZOCO, woningbouwvereniging Ambt Delden e.o., agrariërs, regionale aannemers

Planfase: onderzoeksfase

Planning uitvoering: Op dit moment voert de gemeente een woonwensenonderzoek uit waarin dit wordt meegenomen. De ontwikkeling en realisatie vindt plaats wanneer er concrete plannen zijn.

Kosten planfase: Het woonwensenonderzoek en de ontwikkeling en realisatie.

Financiering: het woonwensenonderzoek wordt door de gemeente betaald. De kosten voor de ontwikkeling en realisatie moeten uit de exploitatie van het plan worden gedekt.

Werken



Project 3. Uitbreiding/aanleg van kleinschalig bedrijventerrein voor plaatselijke en lokale ondernemers

De gronden op het kleinschalige bedrijventerrein ten oosten van de Grondhuttenweg zijn uitgegeven. Voor een eventuele uitbreiding wordt de mogelijkheid van herstructurering van bestaande bedrijvenlocaties onderzocht.

Initiatiefnemer: ondernemersvereniging.

Betrokken partijen: gemeente, dorpsraad, plaatselijke en lokale ondernemers, grondeigenaren.

Planfase: onderzoeksfase.

Project 4. Ontwikkelen locatie voor ZZP'ers

Binnen Bentelo is behoefte naar een locatie voor zelfstandigen. Deze werken nu vaak nog vanuit hun eigen huis en moeten voor kantoor mogelijkheden naar omliggende dorpen en/of steden. Onderzocht wordt welke opties er zijn om voor deze groep mogelijkheden te creëren voor kleinschalige kantoor- en/of werkruimtes. In eerdere sessies over dit onderwerp is de locatie Berkemeijer naar voren gekomen als mogelijke locatie. Deze locatie wordt bij voorrang onderzocht.

Initiatiefnemer: ondernemersvereniging.

Betrokken partijen: gemeente, dorpsraad, 'regionale aannemers', grondeigenaren, eigenaar locatie Berkemeijer (Parochie), de ZZP'ers uit Bentelo en omstreken.

Planfase: onderzoeksfase.

Planning uitvoering: afronden onderzoek 2015, ontwikkeling en realisatie 2016 en verder.

Kosten planfase: wordt in de onderzoeksfase in beeld gebracht.

Maatschappelijk vastgoed

Project 5. Upgraden kerk en omgeving tot trekpleister voor Bentelo 'Welkom in Bentelo'

Een van de vraagstukken die speelt in Bentelo is de toekomst van de kerk. Om hier een goed antwoord op te kunnen geven zal het onderzoek naar maatschappelijk vastgoed de bestaande gegevens op een rij zetten. Het onderzoek naar bijvoorbeeld meer functies in de school wordt hierin meegenomen.

Initiatiefnemer: gemeente, dorpsraad.

Betrokken partijen: gemeente, dorpsraad, eigenaar kerk, het dorp.

Planfase: Onderzoeksfase.

Financiering: Het onderzoek naar maatschappelijk vastgoed wordt door de gemeente gefinancierd. Voor de inrichtingskosten kan onderzocht worden of hier provinciale subsidies voor mogelijk zijn.



Project 6. Het verbeteren aantrekkelijkheid van de WOZOCO in het dorp

Voor de ouderen is er voldoende aanbod in de huidige woningvoorraad. Er zijn appartementen beschikbaar in de WOZOCO. Toch gaat het geluid op dat de ouderen in het dorp niet blij zijn met deze voorziening en hier niet graag gaan wonen. De aantrekkelijkheid van de WOZOCO wordt gesignaleerd als knelpunt. Deze sluit niet goed aan bij het gewenste woonklimaat van de ouderen in het dorp. Over de kwaliteit moeten gesprekken worden gevoerd met de exploitant van de WOZOCO (woningbouwvereniging Ambt Delden e.o.) om te kijken wat de mogelijkheden zijn om de kwaliteit te verbeteren. Hier kan eventueel aansluiting worden gezocht bij de huisvesting voor starters op de woningmarkt. Door de gemeente wordt een onderzoek naar maatschappelijk vastgoed opgesteld waarin deze locatie wordt meegenomen.

Initiatiefnemer: gemeente, dorpsraad, woningbouwvereniging.

Betrokken partijen: gemeente, dorpsraad, bewoners WOZOCO, woningbouwvereniging Ambt Delden e.o.

Planfase: onderzoeksfase.

Planning uitvoering: dorpsraad wil de gesprekken starten in 2015/2016 met als doel dat de kwaliteitsverbetering voor 2020 plaatsvindt. Er is nog ruimte voor het uitbreiden van de huidige locatie, waardoor zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering plaats kan vinden.

Financiering: Voor de kwaliteitsverbetering aan en in het vastgoed is een investering van de exploitant benodigd. Het onderzoek naar maatschappelijk vastgoed wordt door de gemeente gefinancierd.

Recreatie en groen

Project 7. Aanleg wandelroutes omgeving Bentelo

De dorpsraad heeft de behoefte voor nieuwe wandelroutes uitgesproken. Na de mogelijkheden in kaart te hebben gebracht wordt met de grondeigenaren in gesprek gegaan en kan worden ingeschat of de routes kansrijk zijn. Een ontmoetingsplek in het Hagmolenbos kan een onderdeel van de routes worden.

Initiatiefnemer: dorpsraad.

Betrokken partijen: gemeente, dorpsraad, eigenaar landgoed Twickel, grondeigenaren, Regio Twente, natuurorganisatie

Planfase: onderzoeksfase.

Planning uitvoering: onderzoek naar mogelijke routes 2015, aanleg routes 2016 en verder.

Financiering: De aanleg vindt in principe plaats door vrijwilligers. Voor de aanleg van bijvoorbeeld hekjes en bebording wordt gekeken naar externe financiering, bijvoorbeeld vanuit de regio.



Project 8. Creëren van kindvriendelijke en veilige speelvoorzieningen

Speelvoorziening Morsmanstraat en De Bunte en speelbos

Op de locatie in het bouwblok tussen de Morsmanstraat en De Bunte ligt een speelvoorziening welke als onveilig wordt ervaren. De speelvoorzieningen is ingesloten door erven met schuttingen waardoor er weinig of geen toezicht is. Deze speellocatie wordt opgeheven. De gronden kunnen worden aangeboden aan omwonenden.

Speelbos

Bos aan de rand van het dorp, kan worden gebruikt om in te crossen.

Initiatiefnemer: dorpsraad, rol: partijen bijelkaar brengen, omwonenden en woningbouwvereniging, haalbaarheid onderzoeken.

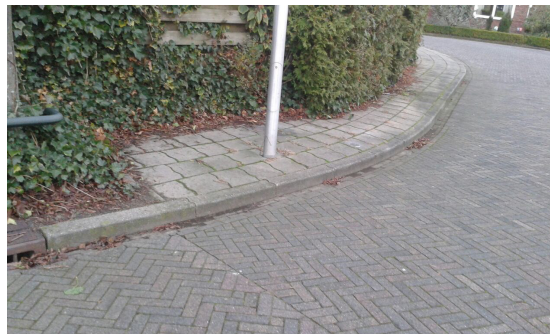
Planfase: onderzoeksfase.

Planning uitvoering: onderzoek 2015, uitvoering 2016 en verder.

Financiering: Via de begroting en de afdeling openbare werken moet voor het speelbos apart budget beschikbaar worden gesteld.



Stoepinventarisatie



Verkeer en infrastructuur

Project 9. De ontsluiting van het dorp

Een aansluiting op de Kieftenweg is gewenst, maar dit wordt pas realistisch bij een verdere uitbreiding van het dorp aan deze kant, zie de ontwikkeling van Bentelo Buiten.

Project 10. Verbeteren veiligheid

Tevens wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op de kruising Grondhuttenweg-Boekweitstraat, Kruising Bentelosestraat – Kieftenweg Kruising Bentelosestraat – Hagmolenweg. Op een bijzondere manier zal aandacht worden gevraagd voor terugdringen van de snelheid in de openbare ruimte.

Initiatiefnemer: dorpsraad.

Planning uitvoering: 2015.

Project 11. Stoepenplan

De stoepen in het dorp sluiten niet allemaal logisch op elkaar aan, en er ligt niet langs iedere weg een stoep. Om een beeld te krijgen van de aanwezige stoepen wordt een knelpunten analyse uitgevoerd. Alle knelpunten kunnen op kaart worden aangetekend. Het is aan te bevelen een principe voor de stoepen te ontwikkelen, bijvoorbeeld: minimaal aan één zijde van de straat een trottoir van 1.80m breed en bij de realisering hiervan 'logisch' aansluiten op andere straten. In overleg met de gemeente kan gezocht worden naar een mogelijkheid voor uitvoering. Eventueel in combinatie met het vervangen van de riolering kan het stoepenplan worden opgepakt.

Initiatiefnemer: dorpsraad. Rol: knelpunten analyseren en in overleg met de gemeente bekijken wanneer uitvoering mogelijk is.

Planfase: onderzoeksfase 2015.

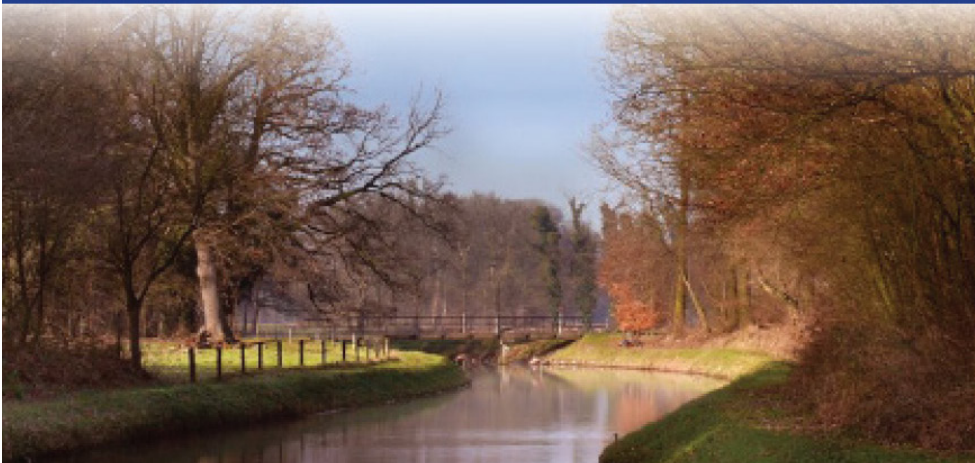
Planning uitvoering: Afstemmen met gemeente. Er liggen met name kansen door een combinatie met straatwerkzaamheden.

Structuurvisie Bentelo 2030

Trots op ons dorp

Kerkplein als welkom en entree voor
bewoners en bezoekers **Burgemeester Buyvoetsplein als**
wij, Bentelo **centrum voor de bewoners**
Voor ieder wat wilt
buitengebied hoort bij het dorp **verenigingsleven**
gemoedelijke sfeer veiligheid
bedrijvigheid bij het dorp
Dorp in het groen omringd door het landgoed Twickel
de pol als centrum van activiteiten de mensen, ons kent ons
SOCIAAL DOMEIN (ZORG) milieustraat
wandelpaden in het groen **school**
woningen voor starters en ouderen

3 februari | 20.00u | De Pol
Presentatie structuurvisie Bentelo
Komt allen en laat je mening horen!



8

8. Hoe nu verder

Op 3 februari is de structuurvisie gepresenteerd aan het dorp. De visie geeft een beeld voor de toekomst, de projecten geven aan wat er vanaf nu kan gebeuren om die toekomst te bereiken. Aan een ieder in het dorp is gevraagd welke projecten het belangrijkste zijn om mee te starten.

Het eerste project waar het dorp mee aan de slag wil, is project 1: het ontwikkelen van nieuwbouw woningen in het dorp. Ruimte om te bouwen geeft dynamiek aan het dorp. En de oplossing van de verbinding met de Kieftenweg kan in dit project worden meegenomen.

Het tweede project waarbij prioriteit ligt is project 5: upgraden kerk en omgeving tot trekpleister voor Bentelo. Voor dit project hebben enkele vrijwilligers uit het dorp zich opgegeven om mee te denken.

De dorpsraad gaat met deze twee projecten, die allebei een langere doorlooptijd zullen hebben, aan de slag. Het opzetten van een werkgroep en het maken van een stappenplan zijn de eerste activiteiten die worden opgezet.

Daarnaast is het belangrijk om een klein project op te starten dat ook op korte termijn gerealiseerd kan worden. Dit kan (een deel van) het wandelpadenplan, het speelbos en/of het verbeteren van de verkeersveiligheid zijn.

De dorpsraad zal de projecten oppakken in nauw overleg met het dorp en de gemeente. Voor de uitvoering is het belangrijk om het dorp betrokken te houden. De dorpsraad zal hier een goede methode voor ontwikkelen en in ieder geval de nieuwe website gebruiken voor informatieoverdracht.

Eens per jaar heeft de dorpsraad een overleg met de gemeente over de voortgang van de projecten, maar ook binnen de projecten kan en zal de gemeente een faciliterende rol hebben. Vanuit de gemeente kan bijvoorbeeld een dorpsfunctionaris worden aangewezen die voor alle projecten aanspreekbaar is en een klankbordfunctie vervult.

--

Bijlage 1 Verslag van de verschillende discussiegroepen

d.d. 6 november 2014

Aantekeningen thema Maatschappelijk Vastgoed

Functie kerk:

- Belangrijk: Trouw en rouw blijven behouden
- Beperkte functie nu zijn meer mogelijkheden/functies die bij het gebouw passen: Maar wie beslist hierover
- Is de lokale gemeenschap bereid om een financiële bijdrage te doen voor het behoud
- Locatieraad moet draagvlak creëren / kartrekken nodig. Bentelo moet geluid maken om de locatieraad wakker te schudden

Gebouw:

- Bredere invulling geven
- Exploitatie rond zien te krijgen. Veel kosten zitten in onderhoud
- Eventueel als dorp de kerk overnemen als gemeenschapsgebouw

School:

- Taken uitbreiden; kindcentrum van 0 tot 12. Nu op drie locaties, strak op 1. Er is ruimte voor.
- Tevens creëert het meer ruimte op het plein voor ondernemers (Kleuterschool in de Pol, Beukenoot)

Aantekeningen thema Recreatie en openbaar groen

Ontwikkelen wandelpaden:

- Wandelaars vragen mee te denken over de ontwikkeling van wandelpaden vanuit Bentelo;
- Ontwikkelen samen met Regio Twente en Stichting Twickel;
- Subsidie aanvragen Regio Twente en VVV;
- Waterschap vragen medewerking paden langs/over Hagmolenbeek;
- Onderhoudsvriendelijk;

- Kerkbestuur Delden en scouting Delden vragen medewerking wandelpad door 'hun' bos;
- Nadenken over een combinatie van wandelen en fietsen richting de Kieftenweg;
- Op dit moment is niet duidelijk waar in Bentelo de wandelrondjes van Regio Twente beginnen.

Speelbos:

- Terrein van gemeente achter het voetbalveld inrichten als natuurlijke speelplaats.

Kerkplein:

- Kerkplein ontwikkelen in combinatie met provinciale weg;
- Locatie Berkemeijer er bij betrekken (locatie voor een luxe zorginstelling?);
- Via crowdfunding of inzamelingsactie geld verzamelen van Benteloërs;
- Kerkplein is voor alle Benteloërs een visitekaartje. Om trots op te zijn;
- Kerkplein om buitenstaanders/recreanten te trekken naar Bentelo;

Ondertitel structuurvisie: 'Trots op Bentelo!' of 'Bentelo, dorp in het groen'

Aantekeningen thema Wonen

- Belangrijk is dat er een goede mix tussen ouderen en jongeren is in elke straat (sociaal domein);
- Doorstroming van woningen is belangrijk: Op dit moment zijn er geen huurwoningen voor starters. Koopwoningen zijn allemaal verkocht;
- Momenteel is er zeer weinig aanbod voor starters (zowel koop als huur). Wat moet er veranderen om doorstroming te bevorderen: er moeten kleine woningen komen waar mensen uit gaan zodra er kinderen komen.

Aantekeningen thema Bedrijvigheid

Vragen waren:

1. Wat is belangrijk;
2. Wat betekent dit voor de toekomst;
3. Wat moet er veranderen;
4. Wie kunnen hier aan meewerken.

Belangrijk werd gevonden:

- De verbondenheid van het dorp met het buitengebied van Bentelo, deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het levendig houden van het dorp en buitengebied door elkaars wisselwerking;
- Gemeente meer faciliterend moet meewerken en regelgeving moet versoepelen richting startende ondernemers en bestaande bedrijven.

Wat betekent dit voor de toekomst:

- Duurzaam ondernemen. Ondernemers kunnen elkaar versterken door gebruik te maken van elkaars producten of diensten;
- Dat Vrij gekomen Agrarische Bebouwingen gebruikt moet kunnen worden voor andere doeleinden zoals verblijfsrecreatie, opslag- of stallingscapaciteit, groothandel of kleine industrie;
- Gekeken wordt voor grotere (industriële) bedrijvigheid naar mogelijkheden in de nabijheid van Distel en Kortier (locatie Bentelosestraat/Haarweg) Er zijn geluiden van een gemiste kans ontplooiing bedrijventerrein voor bedrijven die niet passen/horen in de directe omgeving van dorp Bentelo;
- Wanneer de gemeentewerf gesloten wordt, is dit een prima locatie voor kleinschalige bedrijvigheid bijv. een bedrijfshal voor Koen Pierik of Gerwin Holmer (die nu hun heil buiten Bentelo gezocht hebben). Ook kan een gedeelte van deze locatie ingericht worden als milieustraat waar Benteloërs hun eigen afval verzamelen, scheiden en verkopen aan afvalverwerkers.
- De gemeente een andere houding moet aannemen t.a.v. mogelijkheden of onmogelijkheden. Denken in kansen i.p.v. te roepen dat ze geen geld

hebben. Ze kunnen bijv. een rol spelen in het trekken van subsidiabele projecten, die de gemeente geen geld kost maar Bentelo veel oplevert.

Wat moet er veranderen:

- Gemeente medewerking moet tonen op gebied regelgeving en uitvoering om de structuurvisie van Bentelo handen en voeten te geven. Samenwerken is hierin een groot goed;
- Locatie Berkemeijer een andere, nog nader te bepalen invulling moet krijgen. Het is een bepalend aangezicht bij binnenkomst Bentelo en ziet er op dit moment niet uit.
- Aanleg van een goed werkend en betaalbaar internet, ook in het buitengebied

Wie kunnen hieraan meewerken:

- Ondernemers en gemeente kunnen hierin samen optrekken. Voorbeeld: kosten die bespaard worden bij de gemeente voor ophalen vuilnis enz. in Bentelo en opbrengst verkoop van afvalstoffen aan afvalverwerker kunnen aangewend worden voor realisering projecten in Bentelo.

Aanvulling: de werkgroep is niet voor meer versterking in het buitengebied, maar wel voorstander van dat de aanwezige stenen onderhouden en gebruikt worden. Dit kan ook betekenen dat in VAB's bijv. meerdere starters appartementen/woningen gehuisvest worden.

Duurzaam in de ogen van de werkgroep is: optimaal samenwerken en zuinig omgaan met energie of energieneutraal worden.



De inhoud van de structuurvisie is tot stand gekomen in overleg met de dorpsraad Bentelo. Jorieke Pelle, Miriam Leferink, Diny Fluttert, Herben Konink en Martijn ter Avest zijn namens het dorp en de dorpsraad inhoudelijk betrokken. De werkavonden met het dorp zijn de basis geweest voor de inhoud.

De structuurvisie is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Hof van Twente, begeleid door Alie Roebert en Janine Koetsier.

Inhoudelijk en procesmatig is de visie ondersteund door Rho Adviseurs: Aukje de Graaf en Guido van Loenen.

**Dorpsraad
Bentelo**



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE