
Verslag inloopavond
Stedenbouwkundige schets
Bentelo aan de beek

1. Inleiding

De gemeente Hof van Twente heeft voor een perceel grond gelegen aan de Hagmolenbeek in Bentelo een stedenbouwkundige schets opgesteld voor de realisatie van woningen. In deze schets zijn in totaal 31 woningen opgenomen. Het gaat hierbij om rijwoningen, twee onder-één kapwoningen en een vrijstaande woning.

2. Reacties van inwoners Hof van Twente

Opzet informatieavond

Op 24 november 2025 is tijdens een informatieavond in Sport- en Gemeenschapscentrum de Pol in Bentelo de stedenbouwkundige schets gepresenteerd aan belangstellenden. Hier is door de gemeente het schetsontwerp van het woningbouwplan gepresenteerd (zie bijlage). Tot slot was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Na afloop hadden belangstellenden de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen. De opbrengst daarvan staat in dit verslag.

Vanuit het 'Participatiebeleid gemeente Hof van Twente' is ervoor gekozen om inwoners te laten meedenken over de planvorming. Dit houdt in dat er ruimte is om meningen en opvattingen te laten horen over het woningbouwplan bij het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Op basis daarvan kan het plan richting het bestemmingsplan op onderdelen nog aangepast worden als dat nodig of wenselijk is.

Resultaat, sfeer inloopavond

Tijdens de inloopavond waren de reacties zowel positief als kritisch. De avond is bezocht door meer dan 200 belangstellenden waarbij het zowel om omwonenden, woningzoekenden als andere geïnteresseerden uit Bentelo ging. Tijdens de avond zijn 67 reactieformulieren ingevuld. Van alle reacties die zijn binnengekomen is dit verslag gemaakt, waarbij gemakshalve de reacties wel per thema zijn gebundeld. In de onderstaande tabel zijn alle tijdens de avond ingebrachte reacties opgesomd en voorzien van antwoorden of reacties.

3. OVERZICHT REACTIES

Project :Woningbouwplan Bentelo, Bentelo aan de beek.
 Ter inzage periode :N.v.t.
 Inloopavond :Infoavond 24 november 2025

Nr:	Onderwerp	Inhoud zienswijze	Antwoord / beslissing gemeente:
01	Algemeen & stedenbouwkundig plan	<p>Plan ziet er goed uit 18x</p> <p>Goede locatie 4x</p> <p>Geen goede locatie, te afgelegen van de kern. Plan Borre is verreweg de mooiste locatie.</p> <p>Mooi plan, goed rekening gehouden met de huidige bewoners.</p> <p>Mooi dat er rekening wordt gehouden met ruimte, bouw niet alles vol, anders dan kan ik ook wel in de stad gaan wonen.</p> <p>Zie erg veel groen/bomen, kan wel minder voor meer huizen.6x</p> <p>Denk aan goede parkeermogelijkheden. 2x</p>	<p>De positieve reacties op het ontwerp worden voor kennisgeving aangenomen.</p> <p>In Bentelo zijn een beperkt aantal locaties in beeld als toekomstige woningbouwlocatie (zie: Omgevingsvisie Hof van Twente). Slechts een deel van die locaties is ook daadwerkelijk beschikbaar voor planvorming. De locatie aan de Boekweitstraat/Hagmolenbeek is er daar één van. Qua ligging is de locatie via de Boekweitstraat rechtstreeks verbonden met het dorp. Qua afstand ligt de plek hemelsbreed op 500 meter van maatschappelijke voorzieningen als de basisschool en sportcomplex De Pol, welke aan de andere kant van het dorp liggen. Het plan zal deel uitgaan maken van de stedenbouwkundige opzet van Bentelo. Door de ligging aan de beek en de groene inpassing zal het plan bovendien een hoge ruimtelijke kwaliteit krijgen.</p> <p>Bij de planvorming is gekeken welke aantallen en typen woningen op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. Tegelijkertijd is bij het maken van het plan zowel de waterhuishouding als bestaand groen sturend geweest voor de daadwerkelijke invulling. Minder groen/bomen/water is</p>

			<p>vanuit die belangen niet wenselijk en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwbouwplan.</p> <p>Bij het nieuwbouwplan zal worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Daar is bij het opstellen van het concept stedenbouwkundig plan al rekening mee gehouden.</p>
02	Woningen	<p><u>Aantallen</u></p> <p>Het zou goed zijn als er zoveel woningen gebouwd kunnen worden.</p> <p>Plan zo veel mogelijk woningen in het plan 2x</p> <p>Mooi dat er zoveel woningen (al) in het plan zitten.</p> <p>Geen 60 maar 100 woningen.2x</p> <p><u>Doelgroepen</u></p> <p>Hier geen ouderen, die kunnen achter de Wozoco.</p> <p>Goed dat er betaalbare woningen komen.</p> <p>Goed dat er ook sociale huur in zit, niet iedereen kan het anders betalen.</p> <p>Geen sociale huurwoningen (zodat er geen mensen van buiten Bentelo komen wonen). 7x</p> <p>Mensen uit Bentelo moeten voorrang krijgen.2x</p>	<p><u>Aantallen</u></p> <p>In 2025 is de Woningmarktstrategie Bentelo uitgevoerd (Attrivé 18 juni 2025).</p> <p>Het streven is om zoveel mogelijk woningen te bouwen. Het uiteindelijke aantal hangt af van de woningtypen én het ruimtebeslag dat benodigd is om in andere belangen (groen, water, infra, parkeren) te voorzien. Dat heeft geleid tot de aantallen zoals opgenomen in het concept stedenbouwkundig plan.</p> <p><u>Doelgroepen</u></p> <p>In de Woningmarktstrategie Bentelo staat verwoord dat bij de fasering van nieuwbouw de focus eerst ligt op betaalbare huur- en koopwoningen voor jongeren en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.</p> <p>In het concept stedenbouwkundig plan staan daartoe 24 rijwoningen opgenomen. In de uitwerking zal nader</p>

		<p>Bouw een appartementencomplex voor jongeren</p> <p>Hou de huren zo laag mogelijk 2x</p> <p>Zo weinig mogelijk huurwoningen. 2x</p> <p>Inventariseer of mensen die momenteel te groot wonen kunnen doorschuiven ten gunste van jongere mensen. 3x</p> <p><u>Woningtypen</u></p> <p>Mooi dat er verschillende type woningen komen. 4x</p> <p>Mis levensloopbestendige woningen (met oprit en slaapkamer beneden) in het plan 4x</p> <p>Goed nagedacht over verschillende woningen (doelgroepen). 5x</p> <p>Mooi dat de kavels kleiner zijn dan in vorige plannen 3x</p> <p>Als er ruimte is voor enkele duplex of appartementen dan zou dat mooi zijn, bijv. in de zuid-oost hoek.</p> <p>De vrijstaande woning laten vervallen en daar starterswoningen of levensbestendige woningen maken.</p> <p>Grote kavels laten vervallen, meer starterswoningen opnemen.</p> <p>Stem programma beeklocatie en zomerfeestweide op elkaar af. Vrijstaan/2 onder 1 kap bij beek, senioren en starters op feestweide. 4x</p>	<p>onderzocht worden welke daarvan als sociale huur, betaalbare starter- of levensloopgeschikte woning uitgevoerd gaan worden. Het sluit daarmee goed aan bij de uitgevoerde woningmarktstrategie. De 6 tweekappers en 1 vrijstaande woningen dragen bij aan de variatie qua woningtypen.</p> <p>Er zal rekening moeten worden gehouden met de algemeen geldende afspraak (Woondeal) die met de provincie is gemaakt ten aanzien van het huisvesten van verschillende doelgroepen. Deze afspraak gaat er in beginsel vanuit dat nieuw te bouwen woningen volgens de 30-40-30 regel worden verdeeld. Hierbij gaat het om 30% huurwoningen, 40% middenhuur/betaalbare koopwoningen en 30% vrije sector. Het plan voorziet daarom ook in sociale huurwoningen (streven is 30%) en 40% betaalbare woningen. Dat sluit ook aan bij de uitkomsten van de woningmarktstrategie waarin de focus ligt op betaalbare huur- en koopwoningen. Bij de uitwerking zal onderzocht worden hoe deze woningen het best aansluiten bij de lokale behoefte van Benteloërs.</p> <p>Het is niet mogelijk om mensen uit Bentelo voorrang te geven. De bouwkavels voor de koopwoningen zullen, in overeenstemming met het gemeentelijke grondbeleid, op basis van de kavelwachtlijst worden toegewezen. Er wordt overigens wel aangeschreven op basis van de Bentelose kavelwachtlijst. Op deze lijst staan personen die zich expliciet voor bouwkavels in Bentelo hebben ingeschreven.</p> <p>In het plan zijn ook seniorenwoningen opgenomen. Indien deze door senioren uit Bentelo worden ingevuld, dan zal hierdoor naar verwachting een verschuiving op gang komen.</p>
--	--	---	--

		<p>Locatie leent zich goed voor een knarrenhofje.</p> <p>Zou iets meer een mix mogen zijn tussen vrijstaand/2 onder 1 kap/rijwoning. 2x</p> <p>Graag ruimere kavels. Niet zoals aan de Bosweide waar grote huizen op kleine kavels staan.</p>	<p><u>Woningtypen</u></p> <p>Het plan bevat een mix van woningen (rijwoningen, tweekappers en een enkele vrijstaande). Dit is om te voorzien in de hiervoor genoemde doelgroepen waarop de focus ligt. Gezien deze doelgroepen is hierbij, meer dan wat tot voorheen gangbaar was, de nadruk gelegd op kleinere woningen op kleinere kavels. Hierdoor is het tevens mogelijk om een groter aantal woningen te realiseren. Het genoemde 'knarrenhofje' is hiermee slecht verenigbaar, waarbij moet worden opgemerkt dat er ook in het voorliggende schetsplan woningen voor senioren zijn opgenomen.</p>
03	Ontsluiting	<p>Woningbouw op deze locatie is prima. Maar met betrekking tot de ontsluiting is de veiligheid wel een factor van belang. De geplande ontsluitingsweg is zeker niet voldoende. En rijden door de Boekweitstraat (industrieterrein) is niet veilig vanwege vrachtwagens die hier geparkeerd staan en aan- en afvoer vrachtverkeer.</p> <p>Is één weg voor de ontsluiting van ruim 30 woningen voldoende (ook tijdens de bouwwerkzaamheden)? 2x</p> <p>Wellicht goed om (tijdelijk) een andere toevoerweg te maken.</p> <p>Zorg voor een goede ontsluitingsweg. 2x</p> <p>Ontsluiting via gemeentewerf realiseren. 2x</p>	<p>De Boekweistraat is een straat van ca. 6 meter breed waar in de huidige situatie 8 kleinschalige bedrijfspercelen met bedrijfswoningen aan liggen. De weg wordt in de huidige situatie enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de aanliggende bedrijven en bewoners.</p> <p>Met het woningbouwplan zal er sprake zijn van een toename van verkeersbewegingen. Voorafgaand aan een planologische procedure zal beoordeeld moeten worden of die toename qua verkeersdruk én verkeersveiligheid via de Boekweistraat afgewikkeld kan worden. Op dat moment zal ook de inrichting van de ontsluitingsweg verder worden onderzocht.</p> <p>In de te doorlopen procedure is een participatietraject opgenomen. Daarbij is het mogelijk om met elkaar in gesprek te gaan over zorgen, ideeën of wensen die leven rondom het plan.</p>

			In lijn met hetgeen hierboven aangegeven wordt ook de ontsluiting tijdens de bouwfase bekeken.
04	Water	<p>Goed rekening gehouden met het waterhuishouden. 2x</p> <p>Waarom zo moeilijk doen over afvoer van water, het bouwterrein zit naast de beek. Oplossingen zijn, damwand, drainage, wateropslag in boxen onder de grond. 2x</p> <p>Denk aan juiste ophoging terrein</p>	<p>Het rechtstreeks afvoeren van regenwater op de beek is onwenselijk. Al tientallen jaren zet het beleid (zowel landelijk, provinciaal als gemeentelijk) in op het vasthouden en bergen van hemelwater voordat het wordt afgevoerd. Dit is zowel gunstig voor de plek zelf om verdroging tegen te gaan door het regenwater wat in de bodem infiltreert als om bij hevige regenval wateroverlast benedenstrooms te verminderen.</p> <p>Met het oog op het wateraspect is het Waterstructuurplan Bentelo – Aan de Beek opgesteld (TAUW, 5 december 2025). Daarin wordt onderbouwd hoe met verschillende waterbelangen wordt omgegaan. Eén van onderzochte aspecten is of en hoeveel het terrein opgehoogd moet worden. Uit de analyse blijkt dat voor het merendeel van de bouwpeilen een ophoging noodzakelijk is. Aan de zuidzijde is een ophoging van het bouwpeil à 20 cm nodig. Aan de noord- en oostzijde is een ophoging van het bouwpeil à 40 cm nodig. Voor de hoofdontsluitingsweg is nagenoeg geen ophoging/verlaging noodzakelijk.</p>
05	Alternatieve locaties	<p>Gronden boer Borre onteigenen 12x</p> <p>Onteigenen alleen in het alleruiterste geval. 2x</p> <p>Ga met Borre om tafel en maak concrete afspraken.</p> <p>Start gesprekken met Borre (als dit mogelijk is)</p> <p>Eerst op zomerfeestweide bouwen, hier passen meer woningen.</p> <p>Gemeentewerf verplaatsen en daar (ook) bouwen. 5x</p>	<p>De afgelopen jaren zijn diverse mogelijkheden voor woningbouw in Bentelo onderzocht én gesprekken daarover gevoerd. Dat heeft er uiteindelijk toe geleid dat er momenteel wordt gewerkt aan planvorming bij voorliggend plan én bij nog een tweetal plekken in Bentelo. Als de plannen gerealiseerd worden kan daarmee voor ca. 10 jaar in de behoefte van Bentelo worden voorzien.</p> <p>Onteigening is het ontnemen van grondeigendom en is daarmee een zwaar instrument met veel impact op betrokkenen. Voor de gemeente is het een laatste optie als er geen alternatieven meer zijn. Op dit moment zijn er wel</p>

		<p>Wordt de locatie van de gemeentewerf vanuit het belang van Bentelo bekeken of omdat er in Goor geen plek is? In dat laatste geval is dit een uitgelezen plek voor woningbouw. Het kan niet zo zijn dat er flink geïnvesteerd wordt op deze locatie om óók Markelo hier nog naar toe te halen (zie raadsvoorstel).</p> <p>Is het geen goed idee om op de strook vanaf de Kieftenweg tot de Bosweg 2, rechts woningen te realiseren, bv seniorenwoningen. (Grond is van Twickel en door Voorhuis in gebruik).</p> <p>De grond van de kerk niet verkopen aan Twickel aub, zodat er hier geen erfpacht gevraagd wordt.</p> <p>Kerk ontwikkelen als in Vragender (appartementen voor ouderen).</p> <p>Terrein tegenover de kerk (waar kledingwinkel zat) leegmaken en appartementen op bouwen. Mooie plek voor de jeugd. 3x</p> <p>Appartementencomplex voor jongeren naast de wozoco</p>	<p>alternatieven en daarmee geen noodzaak om onteigening te overwegen.</p> <p>Het verplaatsen van de gemeentewerf is niet aan de orde. Het is een bestaande locatie die naar behoren functioneert. Het wel of niet verplaatsen van de werf uit Markelo naar Bentelo brengt hierin geen verandering.</p> <p>De locatie naast de Wozoco is in eigendom van Woningcorporatie Viverion. Deze is, in samenspraak met de inwoners van Bentelo, de mogelijkheden van het realiseren van woningen aan het inventariseren.</p>
--	--	--	---

06	Bouwwijze	<p>Graag CPO mogelijk maken.</p> <p>Graag mogelijkheid om zelf te bouwen of door eigen aannemer is belangrijk.</p>	<p>Voor het bouwen van een woning op een door de gemeente uitgegeven kavel wordt door de koper zelf een aannemer in de arm genomen. Bij rijwoningen kan dit uiteraard ook, gezamenlijk met mede-eigenaren, in CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) worden uitgevoerd.</p> <p>Het geheel zelf bouwen van een woning is in principe mogelijk. Wel moet hierbij worden voldaan aan de landelijke wetgeving die ten aanzien van het bouwen van gebouwen van kracht is. Hierbij moet met name worden gedacht aan de in 2024 in werking getreden Wet Kwaliteitsborging.</p>
07	Participatie	<p>Ben bezorgd over de ruimte voor mogelijk beroep waardoor alles weer langer duurt. 3x</p> <p>Is er de mogelijkheid om eventueel bezwaar te negeren?</p> <p>Neem de buurt (bedrijventerrein) mee in de plannen en laat ze meedenken. Dit voorkomt waarschijnlijk bezwaren. 8x</p> <p>De bewoners aan de Boekweitstraat hebben destijds de grond goedkoper gekocht omdat dit als bedrijfsterrein is verkocht. Mochten zij nu bezwaar tegen de nieuwe woningen maken dan zou dit ongegrond moeten worden verklaard</p> <p>I</p> <p>Laat jeugd meedenken.</p> <p>Duidelijker en snellere terugkoppeling naar iedereen. Over alle info, dus ook de bezwaren. 3x</p>	<p>Onderdeel van ruimtelijke procedures is de mogelijkheid van belanghebbenden om hiertegen in beroep te gaan. Dit is een wettelijke vastgelegd recht dat niet kan worden genegeerd. Mocht er tegen het woningbouwplan beroep worden ingesteld dan zal deze beroepsprocedure moeten worden doorlopen.</p> <p>De gemeente zal echter tijdens de ruimtelijke procedure met potentiële bezwaarmakers in gesprek gaan om te kijken of er mogelijkheden zijn om doormiddel van overleg een eventuele beroepsprocedure te voorkomen.</p> <p>De bewoners van de Boekweitstraat zijn als aanwonenden van de onsluitingsweg belanghebbenden van het plan. In dit kader hebben zij het recht om tegen het plan beroep in te stellen. Op welke basis zij destijds hun percelen hebben aangekocht doet aan dit recht niets af.</p>

		<p>Wat zijn de bezwaren en wat is hieraan gedaan en hoe kan het dorp hierin meedenken? 5x</p> <p>Fijn dat er participatiemogelijkheden zijn.</p> <p>Complimenten voor de dorpsraad, alle mogelijkheden zijn in kaart gebracht en het optimale is er letterlijk uitgetrokken.</p>	<p>Bij de eerdergenoemde Woningmarktstrategie Bentelo zijn de inwoners van Bentelo, inclusief de jeugd, betrokken.</p> <p>Wij zullen zo snel en duidelijk mogelijk communiceren over het verloop van de procedure.</p> <p>Mocht er tijdens de publicatieperiode van de procedure beroepsschriften worden ingediend, dan is het voor de gemeente niet toegestaan om de indieners hiervan bekend te maken. Het is dan, hoezeer wij de aangeboden hulp ook waarderen, voor de de gemeente niet mogelijk om deze hulp te betrekken bij de afhandeling van eventuele bezwaren.</p> <p>Goed om te horen dat de inzet van de dorpsraad wordt gewaardeerd.</p>
07	Procesverloop	<p>Nu zo snel mogelijk verder met de procedure/bouwen 20x</p> <p>Eindelijk wat meer duidelijk.</p> <p>Fijn dat er eindelijk een plan is. 16x</p> <p>Mooi dat er meerdere locaties in beeld zijn. 4x</p> <p>Goed begin, nu al verder gaan met meer woningen 5x</p> <p>Ook doorgaan met Borre 2 en het zomerfeestplan. Dit omdat er veel tijd in het proces gaan zitten.</p> <p>Het zal nog minimaal 5 jaar duren.</p> <p>Vraag vast Nuts aan, wachtlijst is erg lang.</p>	<p>Zoals aangegeven wordt aan bouwen van woningen in de kern Bentelo grote urgentie gegeven.</p> <p>Parallel aan het plan Bentelo aan de Beek wordt er ook gewerkt aan dat op het zomerfeestterrein. Daarnaast onderzoekt de woningcorporatie samen met de inwoners van Bentelo de mogelijkheden voor het bebouwen van het terrein naast de Wozoco. Gezien de huidige grondposities een uitbreiding naast de bestaande wijk Borre niet van aan de orde. Wel zal, ook in de komende jaren, doorlopend worden gekeken naar mogelijkheden om uitbreidingsmogelijkheden voor Bentelo te creëren.</p> <p>Het aanvragen van Nutsvoorzieningen is pas mogelijk op het moment dat er een definitief plan tot stand is gekomen. Voorafgaand aan dit moment wordt door de nutsbedrijven een aanvraag voor energievoorziening niet in behandeling genomen.</p>

07	Algemene opmerkingen	<p>Ongedierte op die plek langs de beek.</p> <p>Mensen die al eens, of zelfs al meerdere keren hebben kunnen bouwen, lager op de lijst plaatsen.</p> <p>Jammer dat Viverion niet aanwezig was. Zij kunnen info geven en aangeven wat ze kunnen betekenen in de doorstroming als de nieuwe huizen gereedkomen.2x</p>	<p>Wij hebben geen reden om aan te nemen dat het bouwen van de woningen in de buurt van de beek problemen ten aanzien van ongedierte zal opleveren. In den lande zijn er tenslotte diverse locaties waar woningen in de buurt van watergangen zijn gerealiseerd.</p> <p>Bij de uitgifte van kavels is de positie op de kavelwachlijst bindend. Het is niet mogelijk om hiervan af te wijken, ook niet als de betreffende personen al eerder hebben kunnen bouwen.</p> <p>Om te voldoen aan de vraag naar woningen en deze ook zo snel mogelijk te kunnen realiseren is ervoor gekozen om meerdere locaties gelijktijdig in procedure te brengen.</p> <p>Op de informatieavond was er inderdaad geen woningcoöperatie aanwezig. De coöperatie is met het oog op de behoefte aan sociale woningbouw wel bij de voorbereiding en het vervolg van de diverse plannen betrokken.</p>
		Totaal opmerkingen 203	

Bijlage - stedenbouwkundige schets Bentelo aan de beek



