

Locatiestudie Bentelo

24-11-2025

Gemaakt door:

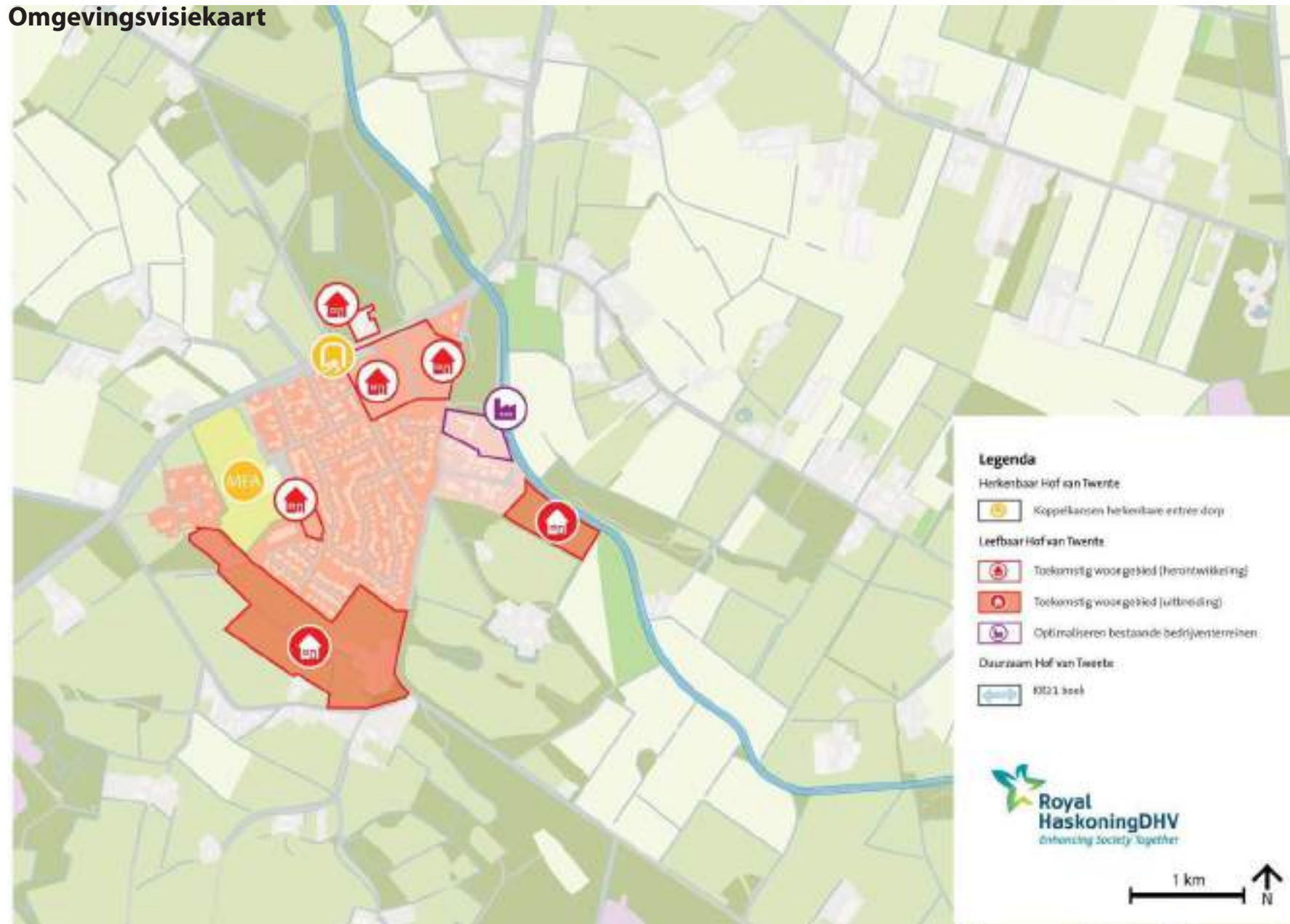
RENE KUIKEN URBANISM
STUDIO VOOR STEDENBOUW



Locatie

Omgevingsvisie

Omgevingsvisiekaart



Met haar 1.500 inwoners is Bentelo geen groot, maar wel een **heel hecht dorp**.

Het dorp ligt middenin een uitgestrekt groen buitengebied: laantjes en landelijke wegen met een karakteristiek verloop, de grillige vorm van percelen en essen, bossen en houtwallen. De **Hagmolenbeek is een uniek landschappelijk element** direct aan de oostzijde van het dorp.

Bentelo wordt getypeerd door haar noaberschap, aanpakkersmentaliteit en de sociale contacten: “**Samen dingen organiseren en aanpakken**”. Hard aan het werk en aan het eind even bijpraten met een drankje”. Ook is de gemeenschap actief en ondernemend en heeft ze een duidelijke kijk op hoe de toekomst van het dorp eruit moet komen te zien.

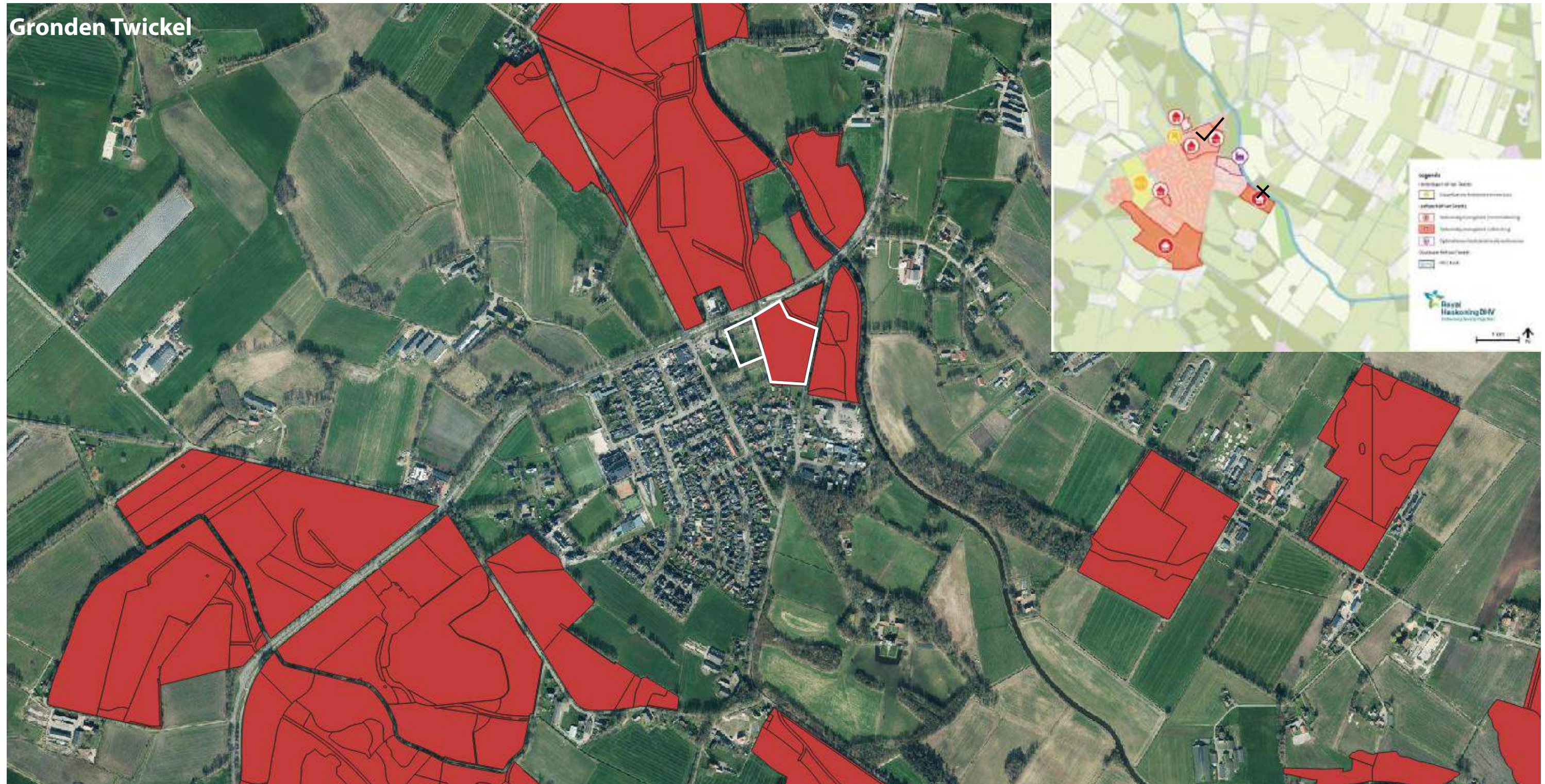
In het kader van de herkenbaarheid van Bentelo geven de inwoners aan dat Bentelo een mooi en herkenbaar entree heeft. Maar ook de toekomst van **de kerk is onderdeel van gesprek**: een groot aantal inwoners geeft aan dat de kerk plaats moet maken voor een nieuwe functie, zoals wonen.

Daarnaast zijn ook inwoners van mening dat de kerk hoe dan ook moet blijven, maar ook zij staan open voor een nieuwe functie van het gebouw.

Verder is een goed woningaanbod voor de leefbaarheid van Bentelo essentieel. En daarvoor moeten er **meer woningen en meer betaalbare woningen** komen in Bentelo; vooral voor de starters en jongeren uit het dorp. En Benteloërs zouden voorrang moeten krijgen bij (nieuwe) koop- of huurwoningen. In het kader van betaalbaarheid moeten er misschien concessies worden gedaan, denk aan **kleinere en/of andersoortige starterswoningen**.

Daarnaast zouden de **woningen voor ouderen** beter aan moeten sluiten op hun wensen en behoeften. Dit betekent dat er nieuwe woningen voor ouderen bij moeten komen, waardoor ook meer doorstroming mogelijk gemaakt worden.

Bentelo - Twickel



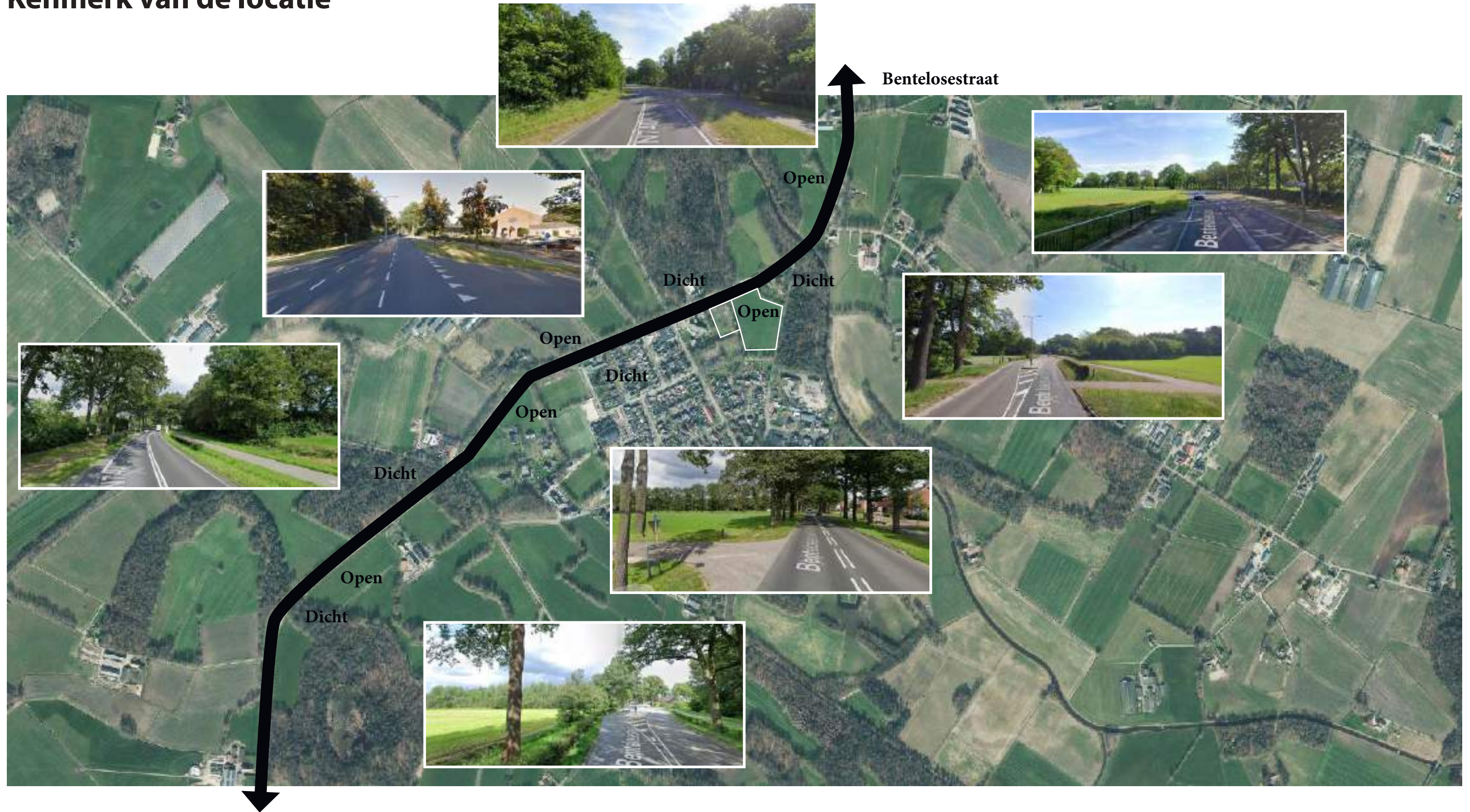
Rondom Bentelo heeft stichting Twickel grondbezit. In het Landgoedontwikkelingsplan Twickel wordt de visie van stichting Twickel gegeven. Een onderdeel hiervan is dat stichting Twickel, ter behoud van het landschap, een groot voorstander is om **eerst inbreiding te onderzoeken** voordat er naar uitbreiding wordt gekeken. Dit ook om doormiddel van nieuwe woningen de **kwaliteit en levenskracht van de bestaande dorpen te behouden en te versterken**.

Locatie



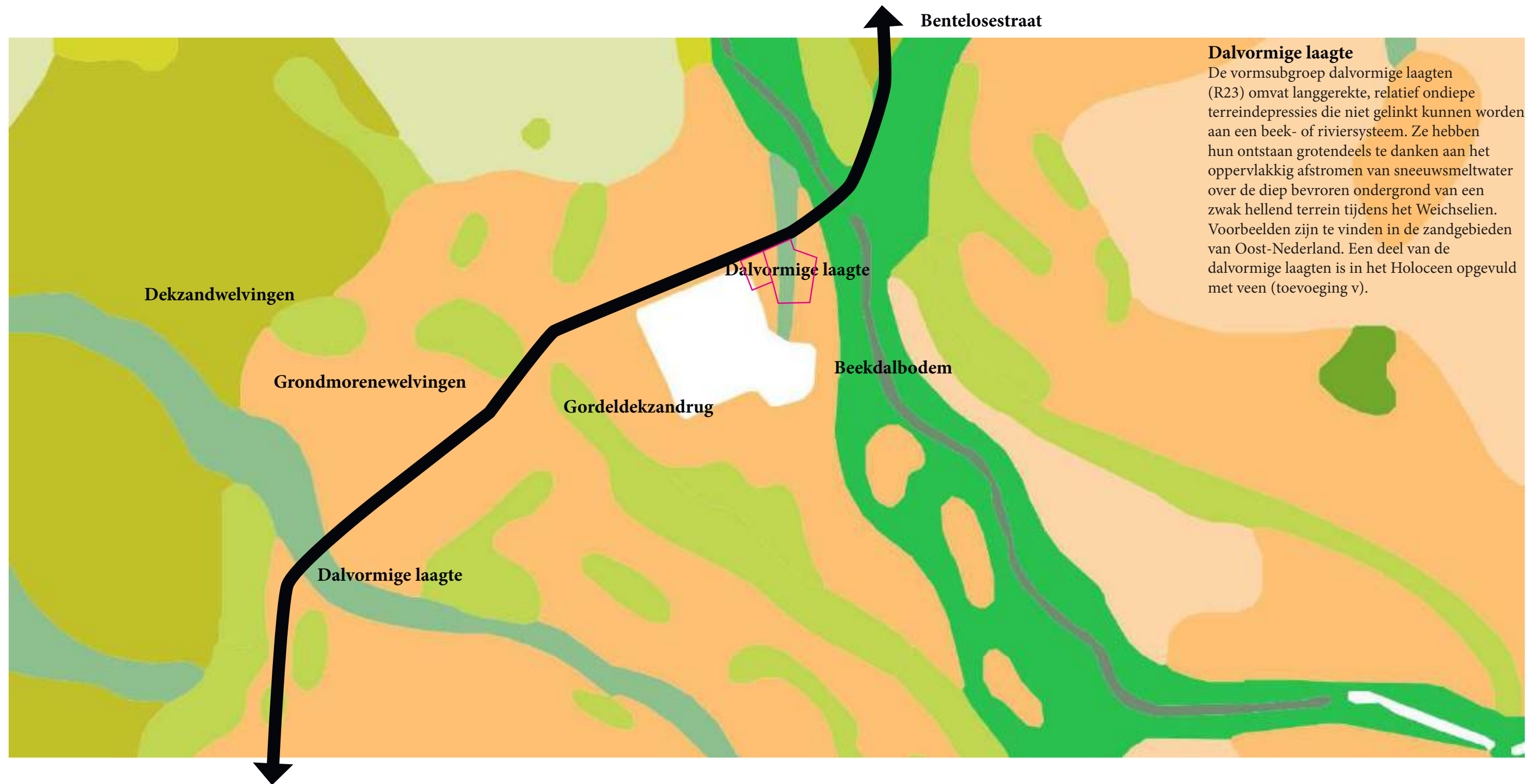
De locatie ligt aan de noordzijde van Bentelo tussen de Bentelosestraat en de Grondhuttenweg. Naast de locatie ligt de O.L.Vrouw van Altijddurende Bijstand-kerk. De locatie is bijna 2ha groot. 1.5 ha is open ruimte, dit is ook de plek waar nu feesten worden georganiseerd en 0.45 ha is nu moestuin.

Kenmerk van de locatie



Kenmerkend voor het rijden over de Bentelosestraat is de afwisseling van open en dicht. Afwisselend rijd je tussen bossen door die dicht op de weg staan om vervolgens weer een vergezicht het landschap in te hebben. De beoogde locatie is ook een opening in het landschap.

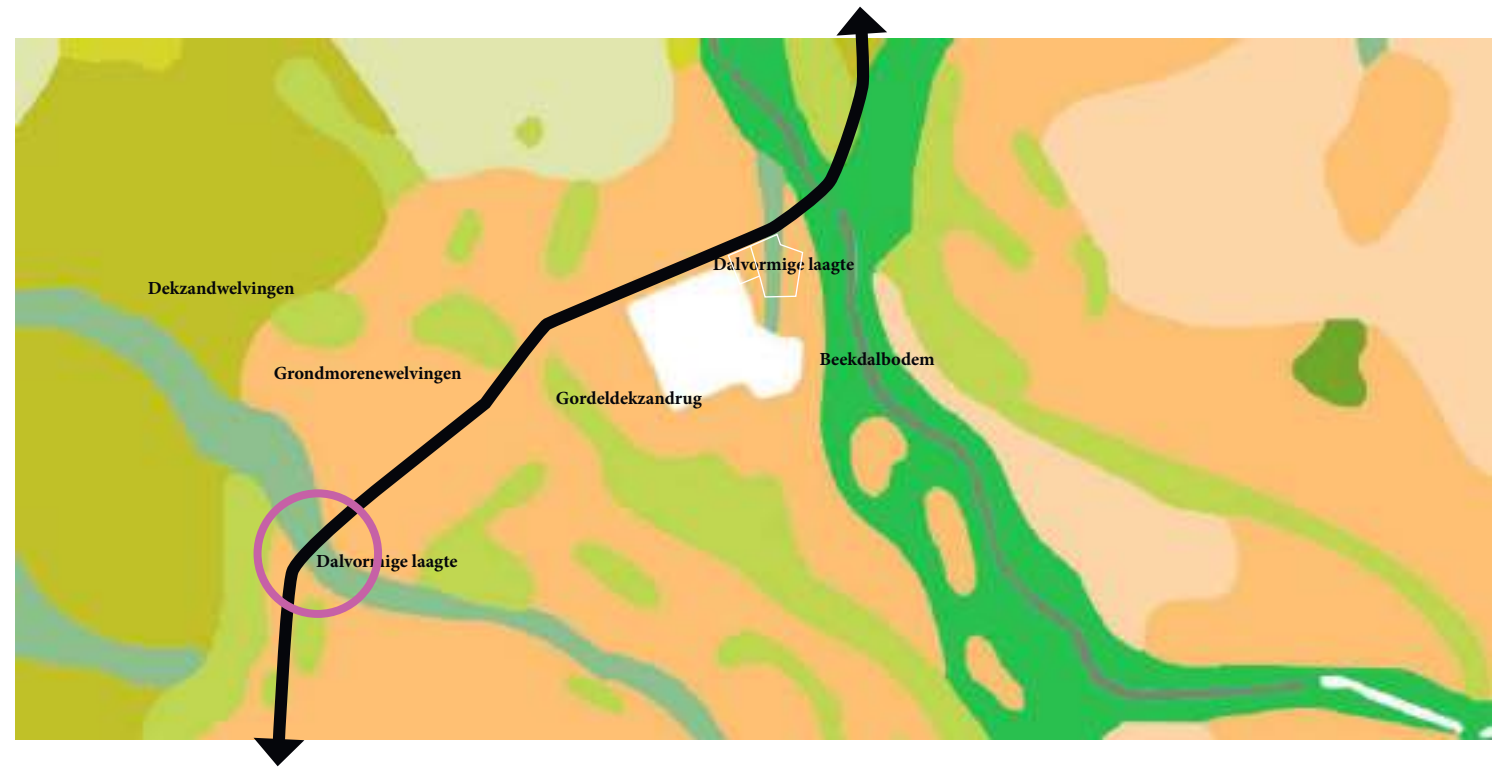
Kenmerk van de locatie



De geomorfologische kaart geeft een reden waarom er een afwisseling van dicht en open aanwezig is. Dit heeft te maken met oude beekdalen en daalvormige laagte.

Kenmerk van de locatie

In het LOP (Landgoedontwikkelingsplan) Twickel wordt het aanzetten van deze geomorfologische kenmerken en daarmee heldere landschappelijke lijnen voorgesteld. Voor Bentelo wordt voor het de dalvormige laagte (beekdalslenk) aan de zuidzijde van Bentelo voorgesteld om juist de openheid te benadrukken en daar laanbeplanting langs de Bentelosestraat te verwijderen.



Huidige omgeving Bentelo: beekdalslenk wordt doorsneden door autoweg met beplanting



Voorstel omgeving Bentelo: laanbeplanting langs autoweg t.p.v. beekdalslenk verwijderen

Visie

Visie



Openheid behouden



Wonen in gedeeld landschap

Gezocht is naar een invulling die de openheid, ontstaan vanuit de geomorfologie, behoudt. Bebouwing tussen de bomen aan een open ruimte maakt een **nieuwe passende dorpsrand**. De bebouwing staat in gedeelde ruimte. **Geen grote privé kavels**, maar compacte buitenruimten die onderdeel zijn van de bebouwing. Hiermee zijn de aantallen te halen en zal de invulling passend in het landschap zijn.

Visie



Referenties



Houtbouw + waardevolle buitenruimte / St. Andrä-Wördern-Oostenrijk



Bebo's (Thimo 365)



4 onder 1 kap



Gedeelde buitenruimte/gemeenschap



Noaberschap

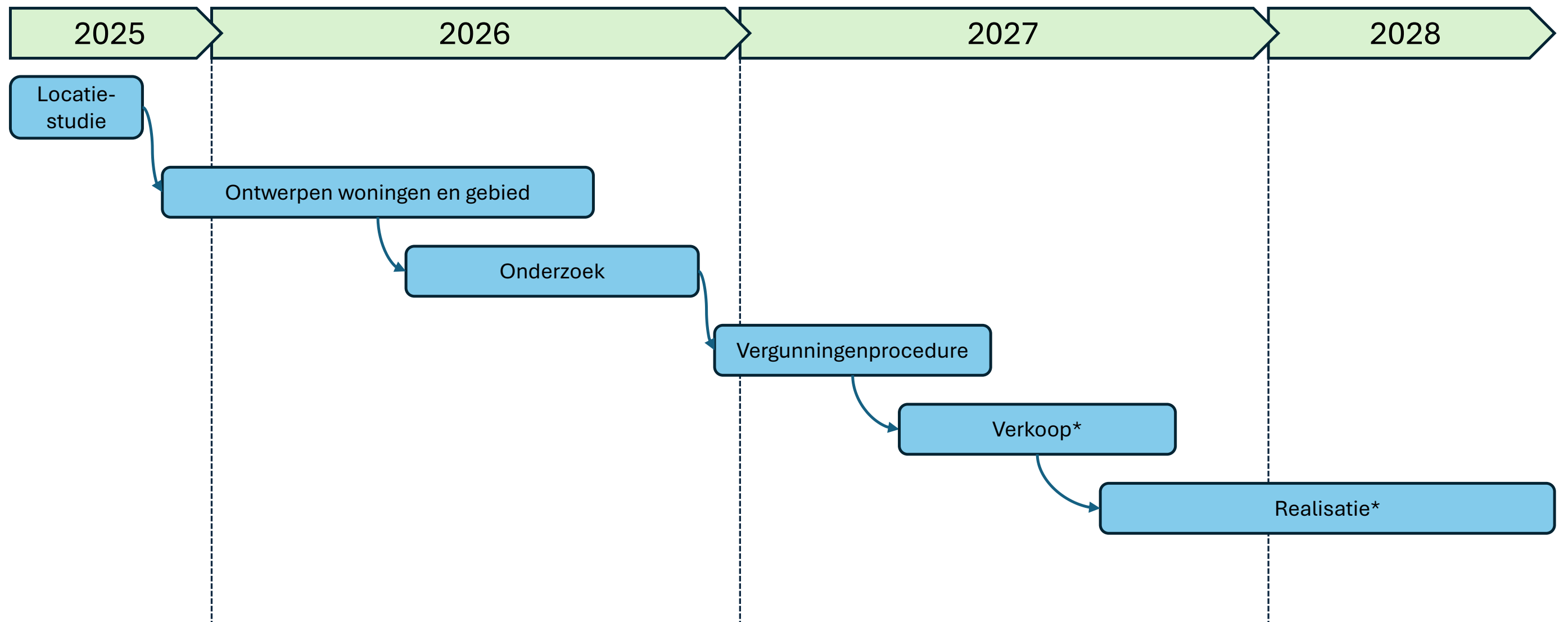


Kerckebosch-Zeist



Beoogde planning

30 woningen Fase 1 (feestweide)



** Afhankelijk van beroep en bezwaar*

Visie



Erfpacht in het kort

Kuhlmann, Westerhof & De Kok
notarissen, Borne

Jeroen Kuhlmann

Wat is erfpacht?

- Je koopt het huis, niet de grond
- De grond blijft eigendom van een ander
- Je krijgt het gebruiksrecht voor een lange periode

Canon & gebruik

- Periodieke vergoeding: de canon
- Jaarlijkse indexering of herziening
- Gebruik van de grond binnen de akte

Rechten & plichten

Rechten:

- Huis verkopen
- Verbouwen (binnen regels)

Plichten:

- Canon betalen
- Onderhoud
- Bestemming respecteren

Voorbeeld: Stichting Twickel

- Looptijd: 30 jaar
- Jaarlijkse indexering + herziening elke 10 jaar
- Voorkeursrecht van koop bij verkoop

Financieel voorbeeld (erfpacht)

- Je koopt alleen het huis (bijv. €350.000)
- De grond koop je niet; daarop rust erfpacht
- Je betaalt canon: vergelijkbaar met 'rente' op een aflossingsvrije lening

Voorbeeld:

- Huiswaarde: €350.000
- Grondwaarde (theoretisch): €150.000
- Canon 3% → €4.500/jaar ≈ €375/maand
- Voordeel:
 - Lagere koopprijs → lagere hypotheek
- Nadeel:
 - Doorlopende canon + mogelijke herziening

Samenvatting

- Erfpacht is wonen in je eigen huis op grond van iemand anders —
- met duidelijke afspraken over rechten, plichten en kosten.
- Vragen?