Raadsmemo

Nummer: 26int01057

aan	van	opsteller	datum
Gemeenteraad	College van B en W	L. v.d. Geld	24 maart 2026

betreft
Voortgang nakoming bouwplicht Westermaat de Veldkamp

Portefeuillehouder
D. Vermorken (wnd)

Argumentatie voor aanbieding memo aan de gemeenteraad:
Informeren over de voortgang met betrekking tot de bouwplicht voor bouwkavels in Westermaat de Veldkamp

Onder embargo tot en met vrijdag 27 maart 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag informeren wij u over de voortgang met betrekking tot de bouwplicht voor bouwkavels in Westermaat de Veldkamp.

Situatie
De gemeente Borne en de gemeente Hengelo hebben het bedrijventerrein “Westermaat de Veldkamp” in gezamenlijkheid ontwikkeld. Het doel hiervan is werklocaties te realiseren om (hoogwaardige) werkgelegenheid voor zowel de Hengelose als Bornse gemeenschap te genereren.

Het bedrijventerrein is nagenoeg geheel uitgegeven waarmee een belangrijke bijdrage is geleverd aan de realisatie van het doel om werkgelegenheid te creëren. Een aantal van de uitgegeven kavels is echter nog steeds onbebouwd. Dit ondanks de contractuele verplichting die de betrokken ondernemers zijn aangegaan om op die bouwkavels bebouwing, bedrijfsgebouwen en overige voorzieningen te realiseren, en daarmee werkgelegenheid. De verplichting houdt in dat binnen een half jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte de bouwaanvraag bij de gemeente dient te zijn ingediend en dat binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar dient te zijn. Deze verplichtingen zijn opgenomen in de notariële aktes en algemene voorwaarden voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein.

Belangstelling
Door het niet nakomen van deze contractuele verplichtingen worden de werklocaties niet gerealiseerd. En daarmee wordt ook minder werkgelegenheid gecreëerd. Dit klemt te meer omdat wij signalen van ondernemers ontvangen die in een kavel geïnteresseerd zijn. Zij willen graag nieuwbouw plegen zodat zij hun bedrijf kunnen uitbreiden of ze kunnen op een nieuwe werklocatie hun bedrijfsactiviteiten efficiënter organiseren. Zowel Bornse als Hengelose ondernemers als ondernemers van buiten wijzen ons op de braakliggende kavels op het bedrijventerrein ‘Westermaat de Veldkamp’. Wij moeten hen nu ‘nee’ verkopen.

Nakomen overeenkomst
De gemeenten Borne en Hengelo hebben de ondernemers, die nog niet hebben voldaan aan hun verplichting, zowel mondeling als schriftelijk gewezen op hun bouwverplichting. Zij hebben eerder uitstel aan de kopers verleend voor het nakomen van deze bouwplicht. Vanwege de schaarste aan bedrijfskavels willen beide gemeenten de betreffende ondernemingen houden aan hun contractuele verplichting.

Zij willen dat de ondernemers hun contractuele verplichtingen nakomen. Hierbij maken beide gemeenten gebruik van de algemene voorwaarden die bij de koopovereenkomst en de notariële akte horen. De eerste juridische stap is dat deze ondernemers in gebreke worden gesteld met formele ingebrekestellingen. Zij zullen binnen de in de ingebrekestellingen gestelde termijnen alsnog aan de bouwplicht moeten voldoen. Indien hieraan niet wordt voldaan, zullen de consequenties intreden zoals die zijn neergelegd in de algemene voorwaarden. Een verder uitstel is niet langer gewenst, omdat de bouwverplichting ziet op het belang van een voortgaande bouwontwikkeling en afronding van het gebied, terwijl er tegelijkertijd grote schaarste is aan en vraag is naar bedrijfskavels.

Planning
De gemeenten Borne en Hengelo hebben de volgende planning afgesproken:

- In week 13 (maandag 23 maart 2026 tot en met vrijdag 27 maart 2026) zullen eerst gesprekken met de kopers plaatsvinden (indien de kopers tenminste beschikbaar zijn) en zijn de gemeenteraden van zowel de gemeente Borne als Hengelo op woensdag 25 maart 2026 geïnformeerd middels raadsmemo's. De gemeenteraad van Borne is dus met deze raadsmemo nader geïnformeerd over de situatie. De gemeenteraad van Hengelo is eveneens gelijktijdig middels een raadsmemo geïnformeerd over de situatie, omdat het plangebied een gezamenlijk project betreft.
- Op donderdag 26 maart 2026 zullen de formele ingebrekestellingen naar de kopers worden verzonden.

De grondexploitatie van het project Westermaat de Veldkamp zal per 31 december 2026 worden afgesloten. Bij eventuele terugkoop van de kavels als gevolg van de ingebrekestellingen komen de kosten voor rekening van de gemeente Borne en de gemeente Hengelo afzonderlijk. Gemeente Borne heeft in de Stuurgroep ingebracht dat zij een nieuwe grondexploitatie voor deze onbebouwde kavels wil starten.

Vervolg
Ondanks het gesprek en de ingebrekestelling bestaat de kans dat een koper ervoor kiest om hieraan geen gevolg te geven. In dat geval is een koper juridisch gezien in verzuim waardoor hij onder andere contractuele boetes is verschuldigd en verplicht is tot terugverkoop en levering van de gekochte grond. Indien een koper hier niet op ingaat, kan een gerechtelijke procedure worden gestart om de verplichtingen van een koper af te dwingen.

Mochten er na het voeren van gesprekken met de kopers en het versturen van de formele ingebrekestellingen nieuwe ontwikkelingen zijn, dan zullen wij u hierover nader informeren.