



Gemeenteraad van de gemeente Beesel  
t.a.v. [REDACTED]  
Raadhuisplein 1  
5953 AL Reuver

**Verzonden per e-mail en per post**

**Per e-mail vooruit aan:** [REDACTED] [j@bessel.nl](mailto:j@bessel.nl), [info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl) en [griffie@beesel.nl](mailto:griffie@beesel.nl)

Gloudemans B.V.  
Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch

Dorpstraat 28 Nuland,  
gemeente 's-Hertogenbosch

073 641 33 12  
[gloudemans.nl](http://gloudemans.nl)

KvK Oost-Brabant  
nr. 16032293

Bank NL51 INGB01 0869 6235  
BIC INGBNL2A  
Btw-nr. NL8279.95.453.B04

Nuland, 5 november 2025  
Kenmerk: 4627.1-Sint Jorisstraat te Beesel  
Onderwerp: Zienswijze H.J.L.J. Swanenberg Beheermaatschappij B.V. tegen voorgenomen raadsbesluit tot vestiging van een voorkeursrecht  
Behandeld: drs.ing. [REDACTED] 11 J  
Telefoon: [REDACTED] 5 J  
E-mail: [REDACTED] 4 J @gloudemans.nl



Edelachtbare raad van de gemeente Beesel,

Op 7 oktober 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van Beesel besloten om op de gronden die eigendom zijn van H.J.L.J. Swanenberg Beheermaatschappij B.V. (hierna: Swanenberg) een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Bij brief van 8 oktober 2025 is Swanenberg hierover geïnformeerd. In die brief staat ook vermeld dat de gemeenteraad voornemens is om het voorkeursrecht definitief vast te stellen en dat tot 5 november 2025 de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen. Swanenberg maakt hierbij gebruik van die gelegenheid.

Namens Swanenberg dienen wij met deze brief een zienswijze in tegen het voorgenomen besluit van de gemeenteraad tot vestiging van een voorkeursrecht. Swanenberg verzoekt de raad om af te zien van het definitief vestigen van het voorkeursrecht, in ieder geval voor zover het de gronden van Swanenberg betreft. Hieronder lichten wij dit verzoek nader toe.

## 1. INLEIDING EN ACHTERGROND

Swanenberg is eigenaar van meerdere percelen aan de Sint Jorisstraat in Beesel, gelegen op bedrijventerrein Maasveld. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie A, nummers 3511, 3553 en 3554 (hierna: de gronden).

Op 7 oktober 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om op deze percelen een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Inmiddels ligt er een voorstel voor aan de gemeenteraad om dit voorkeursrecht in de vergadering van 15 december 2025 definitief vast te stellen voor een periode van drie jaar.

Swanenberg is sinds 20 december 2024 eigenaar van de gronden. Voorafgaand aan deze aankoop is er contact geweest met de gemeente Beesel om te informeren naar eventuele ontwikkelingen, plannen of beleidsvoornemens voor het terrein. Tijdens dit overleg heeft de gemeente niet aangegeven dat er ruimtelijke ambities waren voor deze locatie, noch dat er plannen bestonden om een voorkeursrecht te vestigen op de betreffende percelen.



Blad 2.  
4627.1-Sint Jorisstraat te Beesel

Als deze informatie destijds bekend was geweest, had Swanenberg de aankoop van de gronden waarschijnlijk niet doorgezet of in ieder geval onder andere voorwaarden gehandeld. Het besluit om kort na de aankoop een voorlopig voorkeursrecht te vestigen kwam daarom volledig onverwacht en zorgde voor grote verbazing.

Swanenberg heeft altijd open en constructief contact gezocht met de gemeente en voelt zich door deze gang van zaken verrast en niet juist geïnformeerd. Met deze zienswijze willen wij toelichten waarom wij het niet eens zijn met het voorgenomen besluit en waarom wij vinden dat de vestiging van het voorkeursrecht op deze manier niet noodzakelijk en niet zorgvuldig is.

## 2. INHOUDELIJKE REACTIE / ZIENWIJZE

### a. Onvoldoende transparantie en timing van het voorkeursrecht

In de toelichting bij het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente aan dat het besluit is genomen *"in lijn met de structuurvisie, economische visie en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie"*, met als doel het terrein te transformeren naar een recreatieve invulling en secundair woningbouw.

Als dit inderdaad de motivatie is, roept dit bij ons een aantal vragen op. Voorafgaand aan de aankoop van de gronden heeft Swanenberg namelijk contact gehad met de gemeente Beesel, juist om te informeren naar eventuele ruimtelijke plannen of beleidsvoornemens voor deze locatie. Tijdens die gesprekken is echter geen enkele aanwijzing gegeven dat de gemeente concrete plannen had voor transformatie, laat staan dat er sprake was van een voornemen om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

Wij vragen ons daarom af hoe zorgvuldig en transparant de gemeente deze gesprekken heeft gevoerd. Als er toen al sprake was van een gemeentelijke ambitie of beleidsrichting, dan had het in de rede gelegen dat de gemeente daar open over was. Het had Swanenberg immers kunnen beïnvloeden in de beslissing om de gronden te kopen of de aankoopvoorwaarden te bepalen.

Daarnaast vragen wij ons af waarom het voorkeursrecht juist nu wordt gevestigd, terwijl de gemeente zich beroept op beleid dat al sinds de structuurvisie van 2011 bestaat. Als deze visie werkelijk de grondslag vormt, waarom is het voorkeursrecht dan niet eerder ingesteld, toen dat beleid werd vastgesteld of bij eerdere herzieningen daarvan? De timing, vlak na de aankoop van de gronden door Swanenberg, wekt op zijn minst de indruk dat het besluit reactief is genomen en niet voortkomt uit een consistent ruimtelijk beleid.

### b. Onzekerheid over investeringen en gebrek aan financiële onderbouwing

Na de aankoop van de gronden heeft Swanenberg aanzienlijke investeringen gedaan om de koop te kunnen realiseren. Daarbij is altijd uitgegaan van het plan om de bedrijfslocatie in de komende jaren verder te ontwikkelen en te renoveren, zodat het terrein weer toekomstbestendig zou worden voor bedrijfsactiviteiten.

Het besluit van de gemeente om kort na de aankoop een voorlopig voorkeursrecht te vestigen, brengt echter grote onzekerheid met zich mee. Swanenberg vraagt zich nu serieus af of het nog verantwoord is om verder te investeren in het terrein, als de gemeente tegelijkertijd plannen heeft om het gebied in de toekomst te transformeren naar recreatie en secundair wonen.



Blad 3.

4627.1-Sint Jorisstraat te Beesel

Als dit daadwerkelijk de richting is die de gemeente voor ogen heeft, dan is het voor Swanenberg wellicht verstandiger om de gronden op termijn aan de gemeente aan te bieden, om zo verdere financiële schade te voorkomen. Dat geldt met name voor investeringen die hun waarde zouden verliezen bij een functiewijziging van het gebied.

In dat kader roept het besluit nog een andere vraag op: heeft de gemeente wel de financiële middelen om deze gronden, en mogelijk ook andere percelen binnen het gebied, daadwerkelijk aan te kopen als eigenaren besluiten gebruik te maken van hun aanbiedingsplicht? In de stukken die zijn meegestuurd bij het besluit ontbreekt een duidelijke financiële onderbouwing of dekking voor de uitvoering van het voorkeursrecht.

Zonder inzicht in de financiële haalbaarheid van de gemeentelijke plannen ontstaat er voor grondeigenaren, waaronder Swanenberg, een onzekere situatie waarin investeringsbeslissingen worden uitgesteld en het vertrouwen in een constructieve samenwerking met de gemeente onder druk komt te staan.

### 3. TOT SLOT

Swanenberg begrijpt dat de gemeente regie wil houden op toekomstige ontwikkelingen binnen Beesel. Tegelijkertijd vraagt Swanenberg aandacht voor het belang van een open, eerlijke en evenwichtige samenwerking met particuliere grondeigenaren. Het huidige besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht draagt daar op deze manier niet aan bij.

Wij verzoeken de gemeenteraad daarom om af te zien van het definitief vestigen van het voorkeursrecht op de gronden van Swanenberg, of ten minste eerst het gesprek met Swanenberg aan te gaan om gezamenlijk te kijken naar een passende oplossing die recht doet aan de belangen van beide partijen.

Daarnaast zouden wij graag de gelegenheid krijgen om onze zienswijze mondeling toe te lichten tijdens de behandeling van het raadsvoorstel. Wij zijn ervan overtuigd dat een persoonlijk gesprek bijdraagt aan een beter begrip van onze positie en mogelijk helpt om gezamenlijk tot een constructieve oplossing te komen.

j B.V.,

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

**J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

**4** Mailadres

**5** Telefoonnummer

**11** Deskundige