Participatieverslag

Project: Smeijstershoek



Initiatiefnemer: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.
Locatie: Dorpstraat 13 te Nuth (Beekdaelen)
Definitieve versie d.d.: 19-5-2026

Inhoud

1. Samenvatting 3
2. Context van het proces 4
3. Betrokkenheid 5
4. Participatievorm 7
5. Opbrengsten 7
6. Doorvertaling 11

Bijlagen

1. Eerste informatiebrief d.d. 29-8-2025 14
2. Tweede informatiebrief (algemeen belang) d.d. 27-10-2025 15
3. Brieven terugkoppeling direct omwonenden individuele belang 17
4. Brief terugkoppeling omwonenden algemeen belang d.d. 13-5-2026 23
5. E-mail terugkoppeling direct omwonenden individueel belang 25

1. Samenvatting

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. is voornemens de locatie Smeijstershoek aan de Dorpstraat 13 te Nuth te her ontwikkelen. Het plan voorziet in de realisatie van 8 huurappartementen aan de straatzijde en 12 levensloopbestendige woningen op het achterterrein. Omdat de planlocatie midden in een bestaande woonomgeving ligt, is gekozen voor een zorgvuldig participatieproces met de direct omwonenden.

De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Een ruime groep omwonenden is benaderd. Met name direct aangrenzende bewoners en ondernemers hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun vragen, zorgen en aandachtspunten in een persoonlijk onderhoud te bespreken. Daarnaast zijn enkele vragen per e-mail of telefonisch beantwoord.

Uit de participatie blijkt dat omwonenden overwegend positief zijn over het feit dat de locatie wordt her ontwikkeld. De huidige situatie wordt door meerdere betrokkenen ervaren als verouderd en verpauperd. Tegelijkertijd zijn er zorgen en aandachtspunten naar voren gebracht. De belangrijkste algemene thema's betreffen de parkeerdruk in de omgeving en de mogelijke hinder tijdens de bouwfase. Daarnaast zijn met de eigenaren van de direct aangrenzende percelen individuele belangen besproken, waaronder erfafscheidingen, privacy, bouwkundige aandachtspunten, NAP-hoogtes, mogelijke schade en beplanting.
Tot slot hebben meerdere omwonenden aangegeven interesse te hebben in een van de woningen.

De ontvangen reacties zijn door de initiatiefnemer besproken binnen het projectteam en waar mogelijk verwerkt in de verdere planuitwerking. Zo is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein verhoogd naar 17 parkeerplaatsen, zijn afspraken gemaakt over communicatie tijdens de bouw en wordt tijdens de uitvoering een vast aanspreekpunt aangewezen. Daarnaast zijn met verschillende direct omwonenden individuele afspraken gemaakt, onder meer over een achteringang, nulmetingen, erfafscheidingen, privacy maatregelen en schadevergoeding bij beplanting.

De algemene aandachtspunten zijn schriftelijk teruggekoppeld aan de omwonenden. Individuele reacties en afspraken zijn afzonderlijk per brief of e-mail bevestigd aan de betreffende belanghebbenden. Daarmee is het participatieproces zorgvuldig doorlopen en afgerond. De opbrengsten van het proces hebben geleid tot verduidelijkingen, toezeggingen en aanpassingen in het plan, waarmee de ontwikkeling beter is afgestemd op de bestaande omgeving.

2. Context van het proces

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. is voornemens om de locatie ‘Smeijstershoek’ aan de Dorpstraat 13 in Nuth te her ontwikkelen. De locatie betreft de voormalige feestzaal met een achtergelegen parkeerterrein en enkele voormalige recreatiewoningen. Het plan beoogt om, met respect voor het bestaande straatbeeld, een nieuwe toekomst te geven aan deze plek door de realisatie van 8 huurappartementen aan de straatzijde en 12 levensloopbestendige woningen op het achterterrein.



Omdat de ontwikkeling zich midden in een bestaande woonomgeving bevindt, hecht F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. veel waarde aan een zorgvuldig participatieproces met de direct omwonenden. De betrokkenheid van de buurt is essentieel om inzicht te krijgen in de wensen, zorgen en ideeën van de omgeving om het plan zo goed mogelijk af te stemmen op de omgeving.

Op 30 augustus 2025 zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de voorgenomen plannen. In deze brief zijn zij uitgenodigd een persoonlijk gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer (bijlage 1).

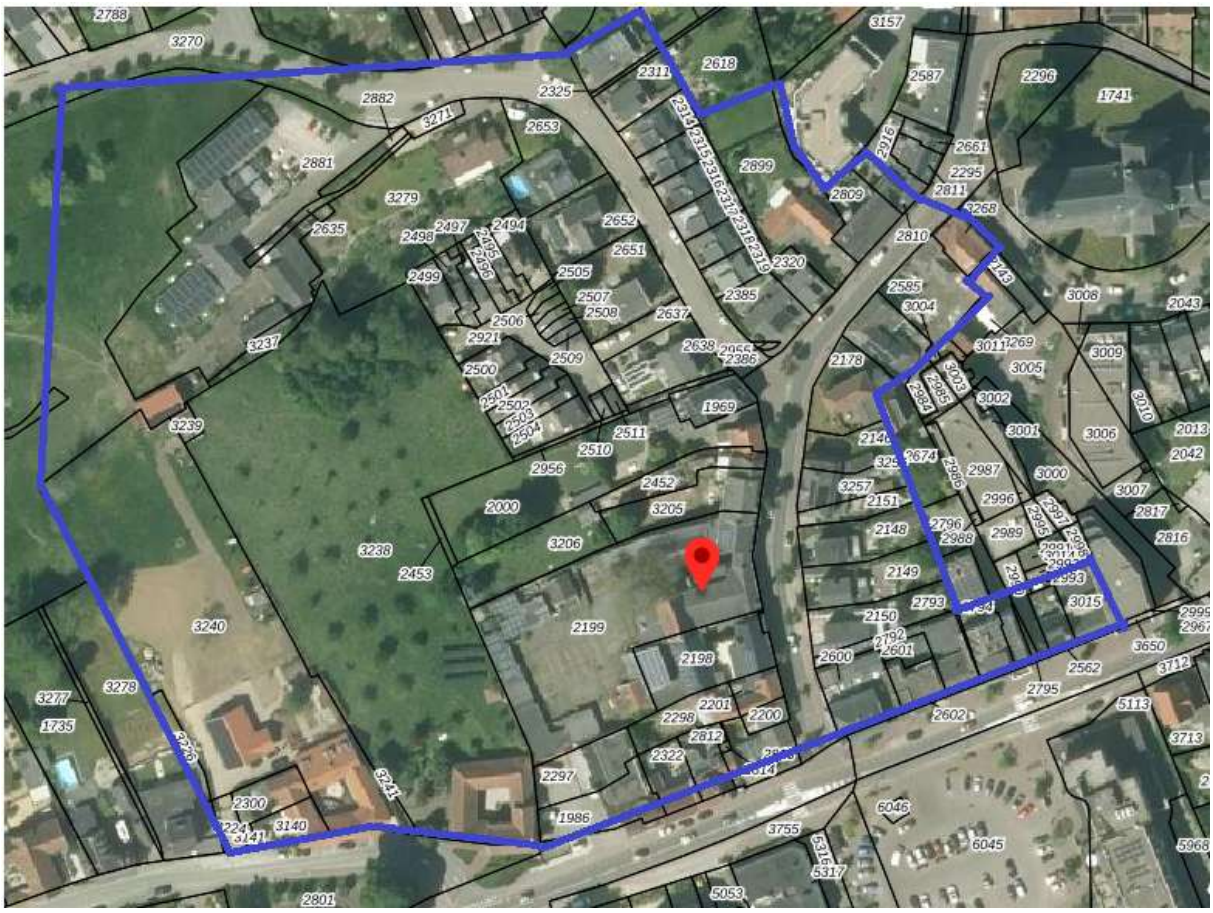
In dit participatieverslag wordt beschreven hoe het participatieproces is vormgegeven, welke reacties en aandachtspunten zijn ontvangen, en op welke wijze deze zijn meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

3. Betrokkenheid

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. heeft ervoor gekozen om de omwonenden als belanghebbenden te betrekken in de participatie. In onderstaande kaart wordt aangegeven welke huisadressen een uitnodigingsbrief hebben ontvangen.

Uit de reacties kan geconcludeerd worden dat met name de direct omwonenden/ondernemers aan de Dorpstraat en de aangrenzende percelen aan de Stationstraat behoefte hebben aan een één-op-één gesprek. Huishoudens die iets verder gelegen zijn, waaronder Platsmolenerf, Platsmolenweg en de andere zijde van de Stationstraat (niet grenzend aan het plan), maken geen gebruik van het aanbod voor een persoonlijk gesprek. Enkele van hen heeft wel telefonisch geïnformeerd naar de plannen.

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. concludeert hieruit dat de plannen met name ‘’impact’’ hebben op de direct omwonenden. De straal van omwonenden waarop het plan mogelijk impact heeft zijn dus ruim genomen. F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. ziet hierdoor geen noodzaak om een grotere groep belanghebbenden te betrekken bij de participatie.



Afbeelding: geadresseerden uitnodigingsbrief één-op-één gesprek.

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke huishoudens ingegaan zijn op de uitnodiging en/of er via mail/telefonisch informatie is opgevraagd.

Naam	Adres	Type afspraak
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 12-9-2025 + 12-5-2026
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 9-9-2025
[redacted]	[redacted]	Vragen per e-mail beantwoord.
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 24-9-2025 + 27-4-2026
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 24-9-2025
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 9-9-2025
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 10-9-2025
[redacted])	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 18-9-2025
[redacted]	[redacted]	Vragen per e-mail beantwoord.
[redacted]	[redacted]	Telefonisch gesprek d.d. 5-9-2025
[redacted]	[redacted]	Vragen per e-mail beantwoord.
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 18-9-2025
[redacted]	[redacted]	Vragen per e-mail beantwoord.
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 6-10-2025
[redacted]	[redacted]	Eén-op-één gesprek d.d. 24-9-2025

4. Participatievorm

Voor dit project is het beleid van de Gemeente Beekdaelen gevolgd, zoals vastgelegd in de documenten *Participatieverslag, Beekdaelen maken we samen – Participatie in een notendop!*, *Beekdaelers in beraad – Handreiking participatie & de omgevingsvergunning* en de Folder Participatieverslag.

Op basis hiervan is bepaald dat dit plan valt onder:
Niveau 2: plan met middelmatige impact

Binnen dit participatieniveau is een ruime groep omwonenden benaderd voor één-op-één gesprekken. Tijdens deze gesprekken werden de plannen gepresenteerd middels aanzichten, plattegronden en een situatietekening.
Tevens werd toegelicht dat de plannen zich nog in een concept versie bevinden en de initiatiefnemer zorgen, wensen en ideeën van omwonenden daarom meeweegt bij de verdere uitwerking van het plan.

De belangrijkste gezamenlijke input (algemeen belang) wordt samengevat in een brief en per brief teruggekoppeld aan alle omwonenden. Individuele input (individueel belang) worden één-op-één teruggekoppeld. Beiden worden in het participatieverslag opgenomen onder hoofdstuk 4 – opbrengsten.
Na een eventuele aanpassing van de plannen, worden betrokken participanten opnieuw benaderd om de eventuele wijzigingen toe te lichten.

5. Opbrengsten

Men is positief dat er iets gaat gebeuren op de locatie. Veel omwonenden geven aan dat de locatie op dit moment aan het verpauperen is. Diverse omwonenden maken kenbaar ook mogelijk interesse te hebben in de aankoop van een levensloopbestendige woning op het achterterrein. Onderstaand wordt eerst de input beschreven welke een algemeen belang heeft. Vervolgens wordt de input beschreven welke een individueel belang heeft.



Afbeelding: huidige situatie planlocatie

Algemeen belang:
Zorgen zijn toe te wijzen naar twee onderwerpen, namelijk:
1) Aantal parkeerplaatsen
In het huidige plan zijn op eigen terrein 16 parkeerplaatsen opgenomen ten behoeve van

12 levensloopbestendige woningen en 8 appartementen. Verschillende omwonenden uiten hun zorgen dat dit aantal mogelijk onvoldoende is, mede gezien het verwachte bezoek dat eveneens parkeerruimte nodig heeft. Enkele omwonenden geven ook aan dat dit aantal niet voldoet aan de parkeernorm.

Opvallend is dat vooral bewoners van het Platsmolenerf zich zorgen maken over de parkeerdruk. In de Dorpstraat geldt een blauwe parkeerzone met een gemaximeerde parkeertijd. Hierdoor parkeren sommige bewoners en hun bezoekers hun auto regelmatig langdurig aan het Platsmolenerf, wat leidt tot ergernis bij de betreffende omwonenden.

Enkele bewoners van de Dorpstraat geven aan dat de parkeerplaatsen binnen de blauwe zone aan de Dorpstraat vaak niet volledig worden benut. Zij stellen voor dat het opheffen van de blauwe zone kan bijdragen aan een efficiënter gebruik van de beschikbare parkeerruimte. Anderzijds benadrukt een enkele bewoner/ondernemer juist het belang van de blauwe zone, omdat deze ervoor zorgt dat de klandizie vrijwel altijd een parkeerplaats voor de deur heeft.

2) Bouwduur/overlast
Met name de bewoners aan de Dorpstraat vragen naar de bouwduur en verwachtte overlast.

Bovenstaande input is samengevat in een brief d.d. 27-10-2025 en naar alle omwonenden verstuurd (zie bijlage 2).

Individueel belang:

[redacted]
- Bouwkundig: de huidige schoorsteen is 50% van Dorpstraat 13 en 50% voor [redacted] In het nieuwe aanzicht is deze schoorsteen volledig op het dak geplaatst van Dorpstraat 13. Eigenaren geven aan dat deze schoorsteen niet meer door hen gebruikt wordt en men dus geen problemen ermee heeft als deze verwijderd wordt zolang de herstelwerkzaamheden maar voor rekening van initiatiefnemer komen. Eigenaren stellen tevens de vraag of er mogelijkheden zijn om de aannemer ook een offerte te laten opmaken om tegelijkertijd ook het dak van hun woning te vervangen.

- Bouwkundig: eigenaren vragen of er mogelijkheden zijn dat er middels een erfdienstbaarheid een achterom gerealiseerd wordt voor hun woning via het plan perceel. Liefst voor de auto, maar een enkele looppoort zou ook al heel erg gewenst zijn.

- Bouwkundig: sinds enige tijd hebben zij in de kelder aan de kant van de planlocatie vocht problemen. Eigenaren zijn van mening dat dit afkomstig is van de planlocatie.

- Privacy: achter in de tuin is nu een hoge scheidingsmuur t.o.v. de planlocatie. Men wilt deze graag ook in het plan terug zien. Mocht deze niet op dezelfde hoogte geplaatst kunnen worden, vraagt men om geblindeerde tussenschotten bij de balkons grenzend aan hun perceel. Tevens attenderen eigenaren erop dat er in een van de dilatatievoegen een bijennest zit.

- Privacy: Twee levensloopbestendige woningen hebben dakkapellen welke gericht zijn op hun woning. Men vraagt of deze dakkapellen aan de achterzijde gerealiseerd kunnen worden.

- Privacy: men vraagt of initiatiefnemer om de privacy te waarborgen kan zorgen voor enkele leibomen op het perceel van [redacted].

[redacted]
Eigenaren zijn blij dat er iets met de locatie gaat gebeuren. Moeder maakt zich zorgen omdat het pand nu niet bewoond is. Zij is bang voor eventuele kraak of brand, etc. Willen tevens op de hoogte gehouden worden over de verkoop van de levensloopbestendige woningen.

[redacted] beschikt over een kleine patio, waar in de huidige situatie een hoge muur grenst van de planlocatie. Men wilt graag weten in hoeverre deze muur terugkomt, op welke hoogte en of deze is voorzien van raampartijen.

Eigenaar vraagt tevens of er interesse is om delen van zijn eigendom over te nemen om het plan zo te voorzien van een in- en uitrit, extra parkeerplaatsen en eventueel grotere tuinen, c.q. meer woningen. De extra in- of uitrit zou dan middels een bestaand recht van overpad gerealiseerd dienen te worden. Om dit te kunnen realiseren zou ook het eigendom van [redacted] verworven moeten worden.

[redacted]
Eigenaren [redacted] vragen of de muur vervangen wordt welke nu als erfafscheiding dient met de planlocatie. Zij willen graag inspraak in de kleur stenen aan hun zijde. Tevens attenderen zij initiatiefnemer erop dat er op dit moment beplanting staat, welke men graag terug wilt als deze verwijderd dient te worden. Daarnaast verneemt men graag het NAP-niveau van hun perceel t.o.v. planlocatie, c.q. de levensloopbestendige woningen. Tot slot geven zij aan graag op de hoogte gehouden te willen worden over de verkoop van de levensloopbestendige woningen.

[redacted]
Eigenaar [redacted] wenst graag het NAP-niveau van zijn perceel t.o.v. de planlocatie, c.q. de levensloopbestendige woningen.

[redacted]
De eigenaar vraagt wat er zal gebeuren met de scheidingsmuur tussen de planlocatie en [redacted], aangezien hij daar zicht op heeft. Er is aangegeven dat de eigenaar van [redacted] al heeft verzocht om inspraak te krijgen in de keuze van het type stenen. De eigenaar van [redacted] geeft aan erop te vertrouwen dat dit op een nette manier wordt afgehandeld en laat dit verder over aan de eigenaar van [redacted].

Bovenstaande input is per adres samengevat en middels e-mail teruggekoppeld aan de individuele belanghebbenden (zie bijlage 3).



Afbeelding: scheidingsmuur planlocatie en [redacted]

6. Doorvertaling

De participatie opbrengsten zijn besproken binnen het projectteam en hebben geresulteerd in diverse wijzigingen. Onderstaand worden de wijzigingen besproken, waarbij ook de doorvertaling is opgesplitst in een ‘’algemeen belang’’ en ‘’individueel belang’’.

Algemeen belang

Parkeren
De zorgen over parkeren zijn gedeeld met de Gemeente Beekdaelen. De gemeente heeft aangegeven deze aandachtspunten mee te nemen in het aangepaste centrumplan van de kern Nuth.

Het aantal parkeerplaatsen op ‘’eigen terrein’’, dus voor toekomstige bewoners, is opgeschaald naar 17 parkeerplaatsen voor 20 wooneenheden. Gezien de beoogde doelgroep van de woningen en appartementen en mede gelet op de korte loopafstand tot de voorzieningen in het centrum, wordt verwacht dat niet alle toekomstige bewoners over een auto zullen beschikken. Mede op basis daarvan, maar ook in combinatie met de aanwezige en uit te breiden openbare parkeerplaats nabij de begraafplaats, wordt dit aantal parkeerplaatsen door initiatiefnemer als passend geacht.

Bouwoverlast
Initiatiefnemer begrijpt dat bouwwerkzaamheden tijdelijk hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Zodra de planning van de bouwactiviteiten verder is uitgewerkt, zullen bewoners hierover worden geïnformeerd. Daarnaast zal door de aannemer te zijner tijd een vast contactpersoon worden aangesteld. Deze contactpersoon zal bereikbaar zijn voor vragen of opmerkingen van bewoners tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Bovenstaande is middels een brief d.d. 13-5-2026 teruggekoppeld aan alle omwonenden (bijlage 4).

Individueel belang

[redacted]
Op 7 mei 2026 heeft een vervolgafspraak plaatsgevonden, waarbij een terugkoppeling werd gegeven op de eerder ingebrachte input.

De volgende afspraken zijn gemaakt met de eigenaren van [redacted]:
1) De huidige schoorsteen staat voor 50% op het dak van Dorpstraat 13 en 50% op het dak van [redacted]. Eigenaren [redacted] gebruiken deze schoorsteen niet en hebben er geen bezwaar tegen als deze volledig op het dak van Dorpstraat 13 wordt geplaatst. Toegezegd is dat de herstelwerkzaamheden voor rekening van initiatiefnemer komen. Eigenaren geven aan dat er nog reserve dakpannen beschikbaar zijn.
2) Eigenaren vragen naar de mogelijkheid om een achterom te realiseren. Toegezegd is dat er middels een erfdienstbaarheid een achterom (looppoort) wordt gerealiseerd.
3) Eigenaren attenderen op een vochtprobleem in de kelder. Toegezegd is dat er tijdens

de uitvoering zorgvuldig aandacht wordt besteed en waar nodig passende maatregelen worden genomen.
4) Eigenaren vragen naar het risico betreffende eventuele schade aan de gevel als gevolg van de werkzaamheden. Toegezegd is dat er een nulmeting zal plaatsvinden van de huidige gevel.
5) Achter in de tuin is nu een hoge scheidingsmuur t.o.v. de planlocatie. Eigenaren willen deze muur graag terug zien in het nieuwe plan. Toegezegd is dat dat er een nieuwe scheidingsmuur komt met een minimale hoogte van 1,80m, gemeten vanaf de planlocatie. Daarnaast vergoed initiatiefnemer een drietal leibomen, om privacy naar eigen inzicht te kunnen borgen.
6) Eigenaren geven aan dat er een bijennest zit in een dilatatievoeg in de huidige scheidingsmuur. Eigenaren willen deze graag onderbrengen in een bijenkast alvorens de werkzaamheden starten. Toegezegd is dat initiatiefnemer tijdig zal informeren omtrent de start van de werkzaamheden.
7) Bij twee woningen waren de dakkapellen aan de voorzijde gerealiseerd, waarbij eigenaren aan hebben gegeven zich zorgen te maken omtrent hun privacy. In de aangepaste plannen zijn deze dakkapellen naar de achterzijde verplaatst.

[redacted]
Eigenaren zijn per brief d.d. 25-11-2025 reeds geïnformeerd dat initiatiefnemer bewust kiest voor een kleinschalig plan en daardoor geen interesse heeft in het aankopen van een deel van het eigendom van [redacted].
Per e-mail d.d. 12-5-2026 zijn eigenaren geïnformeerd over de hoogte van de muur grenzende aan hun perceel en is er toegezegd dat in de gevel grenzende aan hun perceel géén raam komt.

[redacted]
Op 17-4-2026 heeft een vervolgafspraak plaatsgevonden waarbij de volgende afspraken zijn vastgelegd:
1) Eigenaren krijgen inspraak in de kleur bakstenen t.b.v. de muur op de erfafscheiding met de planlocatie.
2) T.z.t. zal een nulmeting gedaan worden betreffende de beplanting die voor/nabij bovengenoemde muur staan. Schade aan de beplanting wordt door de initiatiefnemer vergoed.
3) Eigenaren krijgen t.z.t. ruim voldoende tijd om de kabels t.b.v. de zonnepanelen af te nemen op bovengenoemde muur om deze vervolgens op een alternatieve wijze te bevestigen.
4) Tijdens de bouw wordt een bouwhek geplaatst langs het perceel en de planlocatie, dit ook t.b.v. de afscheiding met de schapen.
5) Eigenaren hebben een link toegestuurd gekregen waarmee het eigen NAP-niveau bekeken kan worden. Tevens hebben zij een concept tekening ontvangen waarop het NAP-niveau van de planlocatie staat vermeld.

Op 1-5-2026 hebben eigenaren een aanvullende vraag gesteld m.b.t. de hoogte van de muur op de erfafscheiding. Toegezegd is dat de muur, welke dient als erfafscheiding met hun perceel, een minimale hoogte krijgt van 1,80m, gemeten vanuit de planlocatie.

[redacted]
Eigenaren hebben per e-mail d.d. 24-4-2026 een link ontvangen waarmee het NAP-niveau van het eigen perceel bekeken kan worden. Op 18-5-2026 is de tekening met daarop het NAP-niveau van de planlocatie toegestuurd.

Bovenstaande gemaakte afspraken zijn per e-mail vastgelegd (zie bijlage 5).

Middels de individuele terugkoppelingen en de terugkoppeling naar alle omwonenden betreffende de algemene input is een einde gekomen aan de participatie. In de brief d.d. 13-5-2026 wordt vermeld dat de vergunningsaanvraag op korte termijn ingediend zal worden. Tevens worden de contactgegevens nogmaals vermeld indien men nog aanvullende vragen/opmerkingen heeft.

Bijlage 1 – eerste informatie brief d.d. 29-8-2025

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 29 augustus 2025

Betreft: plannen locatie *'Smeijstershoek"* Dorpsstraat 13 in Nuth

Beste buurtbewoner,

Wij zijn F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. en willen u graag meenemen in onze plannen voor de locatie *"Smeijstershoek"*, de voormalige feestzaal met achtergelegen parkeerterrein en vakantiewoningen aan de Dorpsstraat 13 in Nuth.

Ons voornemen is om deze plek, met respect voor het welbekende straatbeeld, een nieuwe toekomst te geven door 8 huurappartementen aan de straatzijde en 12 levensloopbestendige woningen op het achterterrein te realiseren.

Wij vinden het belangrijk om u als direct omwonende als eerste op de hoogte te brengen en horen graag hoe u tegen onze plannen aankijkt. Wij willen de plannen dan ook graag in een persoonlijk gesprek met u delen en zijn benieuwd naar uw vragen, opmerkingen en/of zorgen.

Heeft u interesse om met ons in gesprek te gaan? Dan vragen wij u vriendelijk dit telefonisch (043-329 2970) of per e-mail (nieuwbouw@ruijters.nl) kenbaar te maken vóór 15 september 2025.

Alvast hartelijk dank voor uw betrokkenheid. We kijken ernaar uit u te ontmoeten en samen te praten over de toekomst van deze bijzondere plek in hartje Nuth.

Met vriendelijke groet,

Roel Rybakowski – Daan Kerckhoffs
F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

Bijlage 2 – tweede informatie brief (algemeen belang) d.d. 27-10-2025

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 27 oktober 2025

Betreft: plannen locatie '*Smeijstershoek*" Dorpstraat 13 in Nuth

Beste omwonenden,

Tijdens de recente participatieronde hebben wij waardevolle gesprekken gevoerd en reacties ontvangen van bewoners uit de omgeving. Deze inbreng helpt ons om het plan beter af te stemmen op de omgeving en aandacht te hebben voor belangrijke thema's.

Uit de gesprekken en reacties blijkt dat er veel waardering is voor het feit dat eindelijk iets gaat gebeuren op de locatie. Meerdere bewoners gaven aan blij te zijn dat de plek, die momenteel aan het verpauperen is, een nieuwe invulling krijgt die bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving. Diverse bewoners hebben aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden over de verkoopprijzen van de levensloopbestendige woningen. Over de verhuur van de appartementen zijn vooralsnog geen vragen gesteld.

Tegelijkertijd kwamen er enkele gemeenschappelijke zorgen en aandachtspunten naar voren, met name over:

Parkeervoorziening
Verschillende bewoners hebben vragen en zorgen geuit over de hoeveelheid van de parkeerplaatsen. Ook is aandacht gevraagd voor het voorkomen van een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten.

Bouwduur en overlast
Er is begrip voor de noodzaak van de werkzaamheden, maar ook vragen over de duur van de bouw en de mogelijke overlast door geluid en bouwverkeer. Bewoners vragen om een tijdige en duidelijke communicatie over de planning en de maatregelen die genomen worden om hinder te beperken.

Deze punten worden door het projectteam meegenomen in de verdere planuitwerking en communicatie.

Naast deze algemene thema's zijn er ook individuele vragen en wensen gedeeld. Deze worden op korte termijn één op één teruggekoppeld aan de betreffende bewoners, zodat we per situatie passende informatie of toelichting kunnen geven.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Nogmaals dank voor de waardevolle bijdrage en constructieve manier waarop er is meegedacht. Zodra er meer duidelijkheid is over de planning en uitvoering, informeren wij u opnieuw.

Bij aanvullende vragen/opmerkingen zijn wij telefonisch te bereiken op 043-329 2970 of per e-mail: nieuwbouw@ruijters.nl .

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

Bijlage 3 – brieven terugkoppeling direct omwonenden individuele belang

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

[redacted]

Maastricht, 25 november 2025

Betreft: plannen locatie 'Smeijstershoek" Dorpstraat 13 in Nuth

Beste heer en mevrouw [redacted]

Op 27 oktober jl. hebben wij u en de andere omwonenden een brief gestuurd waarin wij de uitkomsten van de participatieronde hebben gedeeld. In die brief zijn de algemene thema's benoemd die tijdens de gesprekken en reacties naar voren kwamen, zoals parkeren, bouwduur en mogelijke overlast.

Met deze brief komen wij graag terug op de individuele wensen en opmerkingen die u destijds met ons heeft gedeeld.

Schoorsteen
U heeft aangegeven dat de huidige schoorsteen voor 50% van Dorpstraat 13 is en voor 50% voor [redacted] In de huidige conceptplannen is de schoorsteen volledig op het dak van Dorpstraat 13 voorzien. U heeft aangegeven dat de schoorsteen niet meer door u gebruikt wordt, maar men dus wel rekening dient te houden met herstelwerkzaamheden als deze wordt verwijderd. Daarnaast heeft u gevraagd naar de mogelijkheden om van de aannemer ook een vrijblijvende offerte te ontvangen voor het volledig vernieuwen van uw dak.

Achterom
U heeft gevraagd of er mogelijkheden zijn om middels een erfdienstbaarheid een achterom te realiseren, bij voorkeur met de auto maar een enkele looppoort zou ook al erg gewenst zijn.

Vochtproblemen
Sinds enige tijd ervaart u vochtproblemen in de kelder aan de kant van de plan locatie. U bent van mening dit probleem afkomstig is vanuit Dorpstraat 13.

Gevels
U vraagt naar het risico betreffende eventuele schade aan uw gevel als gevolg van de werkzaamheden. Er is reeds toegezegd dat er een nul-meting zal plaatsvinden van de huidige gevel.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Privacy
Achter in de tuin is nu een hoge scheidingsmuur t.o.v. de planlocatie. U wilt deze muur graag ook in het nieuwe plan terug zien. Mocht deze niet op dezelfde hoogte gerealiseerd kunnen worden, is besproken om eventueel geblindeerde tussenschotten te realiseren.
Daarnaast vraagt u naar de mogelijkheid om enkele leibomen op uw perceel te plaatsen, om zodoende uw privacy te kunnen waarborgen.

Bijen-nest
U attendeert ons op de aanwezigheid van een bijen-nest in een dilatatievoeg bij de huidige scheidingsmuur.

Dakkapellen
Bij twee woningen zijn in de huidige conceptplannen de dakkapellen aan de voorkant gesitueerd. U geeft aan zich hierbij zorgen te maken betreft privacy. Besproken is om te onderzoeken of deze aan de achterzijde gesitueerd kunnen worden.

Deze punten zijn teruggekoppeld aan het projectteam. Zij nemen dit mee in de verdere uitwerking van het plan en onderzoeken uw input. Zodra hierover meer duidelijkheid is en de informatie beschikbaar is, zullen wij dit direct aan u terugkoppelen.

Wij waarderen uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u met ons meedenkt. Uw inbreng helpt ons om het plan zo goed als mogelijk af te stemmen op de bestaande omgeving.

Bij vragen of opmerkingen zijn wij telefonisch te bereiken op 043-329 2970 of per e-mail: nieuwbouw@ruijters.nl .

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

[redacted]

Maastricht, 25 november 2025

Betreft: plannen locatie '*Smeijstershoek*" Dorpstraat 13 in Nuth

Beste [redacted]

Op 27 oktober jl. hebben wij u en de andere omwonenden een brief gestuurd waarin wij de uitkomsten van de participatieronde hebben gedeeld. In die brief zijn de algemene thema's benoemd die tijdens de gesprekken en reacties naar voren kwamen, zoals parkeren, bouwduur en mogelijke overlast.

Met deze brief komen wij graag terug op de individuele wensen en opmerkingen die u destijds met ons heeft gedeeld.

Muur grenzende aan uw perceel
Op dit moment grenst aan uw patio een hoge muur van de plan locatie. U vraagt in hoeverre deze muur terugkomt, in welke hoogte en of deze is voorzien van raampartijen.
Verder vraagt u naar het risico betreffende eventuele schade aan uw gevel. Er is reeds toegezegd dat er vooraf een nul-meting uitgevoerd wordt.

Plan-uitbreiding
Daarnaast vraagt u of er interesse is om delen van uw eigendom over te nemen om het plan verder uit te breiden. De door u aangedragen mogelijke plan-uitbreiding, is door het projectteam beoordeeld. De schaalgrootte van het initiële plan zal gehandhaafd blijven. Er is bewust gekozen voor een kleinschalig project.

Uw punt betreffende de muur grenzende aan uw perceel is teruggekoppeld aan het projectteam. Zij nemen dit mee in de verdere uitwerking van het plan en onderzoeken uw input. Zodra hierover meer duidelijkheid is en de informatie beschikbaar is, zullen wij dit direct aan u terugkoppelen.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbruestraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Wij waarderen uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u met ons meedenkt. Uw inbreng helpt ons om het plan zo goed als mogelijk af te stemmen op de bestaande omgeving.

Bij vragen of opmerkingen zijn wij telefonisch te bereiken op 043-329 2970 of per e-mail: nieuwbouw@ruijters.nl .

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

[redacted]

Maastricht, 25 november 2025

Betreft: plannen locatie '*Smeijstershoek*" Dorpstraat 13 in Nuth

Beste heer en mevrouw [redacted],

Op 27 oktober jl. hebben wij u en de andere omwonenden een brief gestuurd waarin wij de uitkomsten van de participatieronde hebben gedeeld. In die brief zijn de algemene thema's benoemd die tijdens de gesprekken en reacties naar voren kwamen, zoals parkeren, bouwduur en mogelijke overlast.

Met deze brief komen wij graag terug op de individuele wensen die u destijds met ons heeft gedeeld. U heeft aangegeven graag inzicht te willen krijgen in het hoogteverschil (NAP) tussen uw perceel en het nieuwbouwplan. Daarnaast heeft u aangegeven graag inspraak te willen in de kleur stenen betreffende de muur grenzende aan uw perceel. Tot slot heeft u aandacht gevraagd om te zorgen dat er wederom enkele planten worden teruggeplaatst, indien deze verwijderd dienen te worden, i.v.m. de nieuw te realiseren tuinmuur.

Deze punten zijn teruggekoppeld aan het projectteam. Zij nemen dit mee in de verdere uitwerking van het plan en onderzoeken de exacte hoogteligging. Zodra hierover meer duidelijkheid is en de informatie beschikbaar is, zullen wij dit direct aan u terugkoppelen.

Wij waarderen uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u met ons meedenkt. Uw inbreng helpt ons om het plan zo goed als mogelijk af te stemmen op de bestaande omgeving.

Bij vragen of opmerkingen zijn wij telefonisch te bereiken op 043-329 2970 of per e-mail: nieuwbouw@ruijters.nl .

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

[redacted]

Maastricht, 25 november 2025

Betreft: plannen locatie '*Smeijstershoek*" Dorpstraat 13 in Nuth

Beste heer [redacted],

Op 27 oktober jl. hebben wij u en de andere omwonenden een brief gestuurd waarin wij de uitkomsten van de participatieronde hebben gedeeld. In die brief zijn de algemene thema's benoemd die tijdens de gesprekken en reacties naar voren kwamen, zoals parkeren, bouwduur en mogelijke overlast.

Met deze brief komen wij graag terug op de individuele wensen die u destijds met ons heeft gedeeld. U heeft aangegeven graag inzicht te willen krijgen in het hoogteverschil (NAP) tussen uw perceel en het nieuwbouwplan.

Dit punt is teruggekoppeld aan het projectteam. Zij nemen dit mee in de verdere uitwerking van het plan en onderzoeken de exacte hoogteligging. Zodra hierover meer duidelijkheid is en de informatie beschikbaar is, zullen wij dit direct aan u terugkoppelen.

Wij waarderen uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u met ons meedenkt. Uw inbreng helpt ons om het plan zo goed als mogelijk af te stemmen op de bestaande omgeving.

Bij vragen of opmerkingen zijn wij telefonisch te bereiken op 043-329 2970 of per e-mail: nieuwbouw@ruijters.nl.

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

Bijlage 4 – brief terugkoppeling omwonenden algemeen belang D.D. 13-5-2026

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 13.05.2026

Betreft: update plannen locatie 'Smeijstershoek' Dorpstraat 13 in Nuth

Geachte omwonenden,

Eerder hebben wij u geïnformeerd over de plannen voor de herontwikkeling van de locatie 'Smeijstershoek' aan de Dorpstraat 13 in Nuth waar we voornemens zijn 8 appartementen en 12 levensloopbestendige woningen te realiseren.

Tijdens het participatietraject, waarin diverse gesprekken met omwonenden zijn gevoerd, hebben we getracht zoveel als mogelijk ingebrachte reacties, aandachts- en verbeterpunten, te verwerken in onze concept plannen. De belangrijkste aandachtspunten welke uit de gesprekken naar voren kwamen hadden betrekking op o.a. het parkeren en de mogelijke bouwoverlast.

Wij willen u dan ook graag informeren over de actuele stand van zaken.

Parkeren

De zorgen over parkeren zijn gedeeld met de gemeente. De gemeente Beekdaelen zal deze aandachtspunten meenemen in het aangepaste centrumplan van de kern Nuth.

Het aantal parkeerplaatsen op "eigen terrein", dus voor de toekomstige bewoners, is opgeschaald naar 17 parkeerplaatsen voor 20 wooneenheden. Gezien de beoogde doelgroep van de woningen en appartementen, en mede gelet op de korte loopafstand tot de voorzieningen in het centrum, wordt verwacht dat niet alle toekomstige bewoners over een auto zullen beschikken. Mede op basis daarvan, maar ook in combinatie met de aanwezige en uit te breiden openbare parkeerplaats nabij de begraafplaats, wordt dit aantal parkeerplaatsen passend geacht.

Bouwoverlast

Wij begrijpen dat bouwwerkzaamheden tijdelijk hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Zodra de planning van de bouwactiviteiten verder is uitgewerkt, zullen bewoners hierover worden geïnformeerd.

Daarnaast zal door de aannemer te zijner tijd een vast contactpersoon worden aangesteld. Deze contactpersoon zal bereikbaar zijn voor vragen of opmerkingen van bewoners tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Vergunningaanvraag
Wij zullen op korte termijn de Omgevingsvergunning voor het nieuwbouwplan officieel indienen. Dit betekent dat het plan een volgende stap ingaat, waarover wij u zullen blijven informeren.

Wij danken u nogmaals voor uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u heeft meegedacht. Bij aanvullende vragen of opmerkingen zijn wij telefonisch bereikbaar via 043-329 2970 of per e-mail via nieuwbouw@ruijters.nl.

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.

Bijlage 5 – e-mail terugkoppeling direct omwonenden individueel belang

Outlook

Smeijstershoek - terugkoppeling afspraak d.d. 7-5-2026

Van Jordy Kuipers <J.Kuipers@ruijters.nl>
Datum Di 12-5-2026 09:42
[redacted]

1 bijlage (377 kB)
20260508_STIR108_DO-001.pdf;

Beste heer en mevrouw [redacted]

Allereerst nogmaals bedankt voor onze afspraak d.d. 7 mei 2026.

Op 12 september 2025 hebben wij met elkaar gesproken over uw zorgen en wensen betreft het project Smeijstershoek te Nuth. Op 25 november 2025 hebben wij deze zorgen en wensen samengevat en in een brief aan u verstuurd.

Tijdens onze afspraak op 7 mei 2026 hebben wij naar aanleiding daarvan de volgende afspraken met u gemaakt:

1) De huidige schoorsteen staat voor 50% op uw dak. U heeft aangegeven dat u deze schoorsteen niet gebruikt en er geen bezwaar tegen heeft als deze wordt verwijderd. Afgesproken is dat de herstelwerkzaamheden voor rekening van ontwikkelaar komen. U heeft aangegeven dat u nog reserve dakpannen heeft liggen, welke hiervoor gebruikt kunnen worden.
2) U heeft gevraagd naar de mogelijkheden om middels een erfdienstbaarheid een achterom voor u te realiseren, bij voorkeur met de auto maar een enkele looppoort zou ook al erg wenselijk zijn. Afgesproken is dat er een enkele looppoort wordt gerealiseerd. De afstemming betreft type poort etc. zal t.z.t. in gezamenlijk overleg worden bepaald.
3) Sinds enige tijd ervaart u vochtproblemen in de kelder aan de kant van de planlocatie. U bent van mening dat dit probleem afkomstig is vanuit Dorpstraat 13. De betreffende gevel zal volledig worden gesloopt en opnieuw worden opgebouwd. Daarmee wordt dit onderdeel van de bebouwing - aan de kant van de planlocatie - vernieuwd. Wij zullen de aannemer nadrukkelijk op uw melding attenderen, zodat hier tijdens de uitvoering zorgvuldig aandacht aan wordt besteed en waar nodig passende maatregelen worden genomen.
4) U heeft gevraagd naar het risico betreft eventuele schade aan uw gevel als gevolg van de werkzaamheden. Reeds is toegezegd dat er een nulmeting zal plaatsvinden van de huidige gevel voor aanvang van de werkzaamheden.
5) Achter in uw tuin is nu een hoge scheidingsmuur t.o.v. de planlocatie. U wilt deze muur graag ook terugzien in het nieuwe plan. Toegezegd is dat er een nieuwe scheidingsmuur komt met een minimale hoogte van 1,80m, gemeten vanaf de planlocatie. Daarnaast vergoed ontwikkelaar u een 3-tal leibomen, om uw privacy naar eigen inzicht te kunnen borgen. In de bijlage treft u een aanzicht (vanuit de planlocatie) aan betreft de muur.
6) U heeft ons geattendeerd op een bijennest in de huidige scheidingsmuur. U heeft aangegeven dat u deze mogelijk graag in een bijenkast wilt onderbrengen. Ontwikkelaar zal zich tijdig bij u melden voordat de werkzaamheden starten, zodat hierover afstemming kan plaatsvinden.
7) Bij twee woningen in de concept plannen waren de dakkapellen aan de voorzijde gerealiseerd, waarbij u heeft aangegeven zich zorgen te maken over uw privacy. In de aangepaste plannen zijn deze dakkapellen reeds naar de achterzijde verplaatst.

Wij willen u nogmaals bedanken voor uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u met ons meedenkt. Uw inbreng helpt ons om het plan zo goed als mogelijk af te stemmen op de bestaande omgeving.

Indien u naar aanleiding van deze e-mail nog aanvullingen en/of opmerkingen heeft, vernemen wij uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager
Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl

JK Jordy Kuipers [redacted]

BCC: Roel Rybakowski

Di 12-5-2026 10:47

20260508_STIR108_DO-120,22... 408 kB

20260508_STIR108_DO-200.pdf 612 kB

Alle 3 bijlagen (2 MB) weergeven | Alles opslaan in OneDrive - Ruijters | Alle bijlagen opslaan

Beste familie [redacted]

Het is alweer enige tijd geleden dat wij met elkaar contact hebben gehad. Op 9 september 2025 ben ik bij u langs geweest om uw aandachtspunten en vragen te bespreken betreft het plan Smeijstershoek te Nuth.
Op 25 november hebben wij u hier per brief nader over geïnformeerd.

In die brief stond nog een openstaand punt; betreft de hoogte van de muur welke grenst aan uw perceel.

In de bijlage stuur ik u een gevel aanzicht van zowel de voor- als achtergevel. Hierop staan de diverse hoogtes van de aangrenzende muur vermeld.
Zoals reeds eerder bevestigd komt er in de gevel grenzende aan uw perceel géén raam.

Tot slot willen wij u nogmaals bedanken voor uw betrokkenheid en de constructieve manier waarop u heeft meegedacht.

Bij aanvullende vragen of opmerkingen zijn wij telefonisch bereikbaar via 043-329 2970 of per e-mail via nieuwbouw@ruijters.nl.

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl

Van: Jordy Kuipers [mailto:J.Kuipers@ruijters.nl]
Verzonden: dinsdag 21 april 2026 14:26
[redacted]
Onderwerp: Gemaakte afspraken - Smeijstershoek

Beste heer en mevrouw [redacted]

Hopelijk heeft u n.a.v. de toegestuurde link een goed beeld gekregen van uw NAP niveau t.o.v. de planlocatie.

Conform afspraak zou ik de gemaakte afspraken nog per e-mail bevestigen:

1. U krijgt inspraak in de kleur bakstenen t.b.v. de muur op de erfafscheiding met de planlocatie.
2. T.z.t. zal een nulmeting gedaan worden betreft de beplanting die u voor/nabij bovengenoemde muur heeft staan. Schade aan de beplanting wordt door de ontwikkelaar vergoed.
3. U krijgt t.z.t. ruim voldoende tijd om de kabels t.b.v. de zonnepanelen af te nemen op bovengenoemde muur om deze op een alternatieve wijze te bevestigen.
4. Tijdens de bouw wordt een bouwhek geplaatst langs uw perceel en de planlocatie, dit ook t.b.v. de schapen.

Verder de vraag of en wanneer ik de getekende overeenkomst betreft de spuitcirkel zou kunnen ophalen?
Zoals besproken ontvangt u in '"ruil" voor deze medewerking een voorrangspositie t.b.v. de patiowoningen.

Indien er nog vragen zijn, verneem ik dat uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager
Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl

[redacted]
Verzonden: Woensdag, 22 April, 2026 21:30
Aan: Jordy Kuipers <J.Kuipers@ruijters.nl>
Onderwerp: RE: Gemaakte afspraken - Smeijstershoek

Beste Jordy,

Volgende week kun je de ondertekende overeenkomst komen ophalen.
Geef maar aan wanneer het uitkomt, dan spreken we nader af. Maandagochtend of woensdagmiddag kunnen we in elk geval.

Dan hebben we nog enkele vragen:

- Komt er ook een fietsenstalling? Ik meen dat op de tekening te zien.
- Komen de muren van te bouwen woningen en tuin tpv de erfscheiding op exact dezelfde plaats te staan als de huidige muur?
- Worden de muren rond de tuinen aan de zijde van de woningen 2 meter hoog? Uit de NAP situatie via de link kun je zien dat het noordelijkste stuk Smeijstershoek ca 1 meter hoger ligt dan het aangrenzende weiland.
- Kunnen we de tekeningen ook digitaal krijgen zodra de informatieronde is afgerond?
- Dat geldt ook voor de straks ondertekende overeenkomst.
- Nu de overeenkomst inzake de spuitcirkel zo officieel wordt, zouden de afspraken uit jouw mailbericht wat ons betreft in een eenvoudige overeenkomst, over en weer ondertekend, passend zijn.

Mvrgrt,
[redacted]

Van: Jordy Kuipers [mailto:J.Kuipers@ruijters.nl]
Verzonden: donderdag 23 april 2026 11:58
[redacted]
Onderwerp: Re: Gemaakte afspraken - Smeijstershoek

Beste heer en mevrouw [redacted],

Hartelijk dank voor uw bericht.

Hierbij een reactie op uw aanvullende vragen:

1. Ja, er komt een ruime overdekte fietsenstalling.
2. De huidige muur dienst als erfafscheiding, ook de nieuwe muur zal als erfafscheiding dienen. Daardoor komt de nieuw te realiseren muur op (nagenoeg) dezelfde plaats als de huidige muur.
3. De muur komt op de planlocatie te staan en vanuit daar wordt normaliter ook de hoogte aangehouden. De exacte hoogte heb ik helaas nog niet. Deze ontvangen wij op korte termijn waarna ik u direct zal informeren.
4. We verwachten op korte termijn de tekeningen met de "laatste" aanpassingen. Ik stel voor dat ik deze dan naar u verstuur.
5. Na ondertekening van de overeenkomsten (spuitcirkel + aanvullende afspraken) scannen wij deze in en verstrekken u ook een digitaal exemplaar.
6. Bijgaand een concept overeenkomst. Ik verneem graag of deze voor u akkoord is?

Betreft het ophalen van de ondertekende overeenkomsten (spuitcirkel + aanvullende afspraken):
Graag kom ik deze maandagochtend ophalen, ik verneem graag welk tijdstip voor u schikt?

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager
Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

[redacted]
Verzonden: vrijdag 1 mei 2026 12:23
Aan: Jordy Kuipers <J.Kuipers@ruijters.nl>
Onderwerp: muur aangrenzend

Beste Jordy,

We zijn er van uitgegaan dat de aangrenzende tuinmuren langs ons perceel ca 2 meter hoog worden.
Die zijn nu 3 tot 3,5 meter hoog.
De impressie via een vogelvluchtperspectief lijkt er op dat dat een stuk lager is, en vergelijkbaar met alle andere geplande tuinmuren.
Kun je bevestigen dat de bewuste muurdelen ca 2 meter hoog worden om inkijk en privacy verlies te voorkomen?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

JK Jordy Kuipers
[redacted]
BCC: Roel Rybakowski

Beantwoorden | Allen beantwoorden | Doorsturen
Do 7-5-2026 17:47

Beste heer en mevrouw [redacted],

Als vervolg op onderstaande correspondentie kan ik u toezeggen dat de muur op de erfafscheiding met uw perceel een minimale hoogte krijgt van 1,80m. Gemeten vanaf de planlocatie.

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager
Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl

Van: Jordy Kuipers
Verzonden: vrijdag 24 april 2026 10:57
[redacted]
Onderwerp: Smeijstershoek

Beste heer [redacted],

Naar aanleiding van ons telefonisch contact, stuur ik u hierbij alvast de link waarmee u uw eigen NAP niveau kunt bekijken.

https://www.ahn.nl/ahn-viewer

Op korte termijn ontvangt u van mij een tekening met de NAP niveaus betreft de planlocatie.

Indien u aanvullende vragen heeft, verneem ik uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl

JK Jordy Kuipers [redacted]

Ma 18-5-2026 11:30

20260508_STIR108_DO-000.pdf
621 kB

Geachte heer [redacted]

Bijgaand ontvangt u de concept tekening betreft de planlocatie Smeijstershoek te Nuth.

Hierop staan de NAP niveaus van de planlocatie weergegeven.

Indien er aanvullende vragen zijn, verneem ik uiteraard graag van u.

Met vriendelijke groet,

Jordy Kuipers | New Business Manager

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl