Woning- en omgevingsrapport

Prins Hendriklaan 50, 3583EP Utrecht

Rapportdatum: 10 november 2026. Dit rapport verzamelt satellietbeelden, luchtfoto's en gegevens uit tientallen bronnen en vertaalt die naar begrijpelijke informatie en aandachtspunten voor dit adres. Het is een indicatie, geen taxatie, keuring of offerte.



Inhoud · klik op een tegel om direct naar dat onderdeel te gaan

REDELIJK
Water op het perceel
loopt af naar noordoost; 30% naar het huis →

GUNSTIG
Grondwater
nu ca. 150 cm onder maaiveld (6 november 2026) →

LET OP
Ondergrond en fundering
bovenlaag: klei →

REDELIJK
Bodemkwaliteit
geen bekende verontreiniging; PFAS in de omgeving licht verhoogd →

GUNSTIG
Overstroming
geen groot risico bekend →

REDELIJK
Groen en hitte
zomeravond ca. 1,2 °C warmer dan het buitengebied →

LET OP
Luchtkwaliteit
boven EU-norm 2030 →

LET OP
Geluid
ruim boven WHO-advies →

LET OP
Sterrenhemel
stedelijk: alleen heldere sterren en planeten →

ONBEKEND
Energielabel
geen label geregistreerd →

GUNSTIG
Zonne-energie
ca. 16 panelen, ca. 4.983 kWh/jaar →

GUNSTIG
Zon in tuin en perceel
60% van de tuin: 6+ uur zon in juni →

Samenvatting

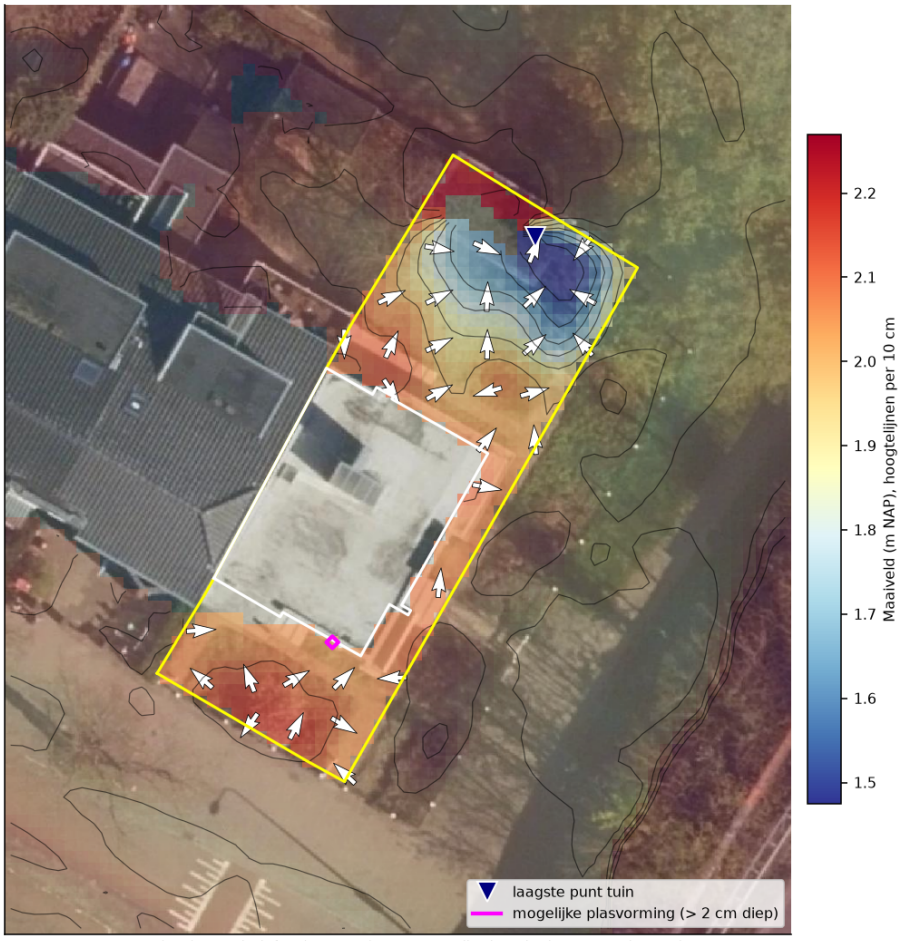
Het platte dak is volgens de schatting goed geschikt voor zonnepanelen: ongeveer 16 panelen, samen circa 4.983 kWh per jaar. De tuin is in de zomer redelijk zonnig en beschut tegen wind. Water kan na een bui nauwelijks blijven staan. Het geluid (56 dB) en de stikstofdioxide en het fijnstof liggen boven het WHO-advies, maar onder de huidige Europese normen.

Afwatering en grondwater

Gegevens van: hoogtemodel (afwatering, water op straat) AHN4, ingewonnen 2020–2022 · grondwatermeting 06-11-2026, peilbuis GMW31H002716 · overstromingskaart actueel, opgevraagd 10 november 2026

De tuin loopt af naar het noordoosten, met een hoogteverschil van 0,63 m. Ongeveer 30,5% van de tuin helt naar het huis. Bij zware regen blijft naar schatting nauwelijks water staan. Op straat is het risico op water bij het huis beperkt, zonder laagte tegen de gevel.

Prins Hendriklaan 50, 3583EP Utrecht
Water loopt af naar noordoost; 30% van de hellende tuin helt naar het huis

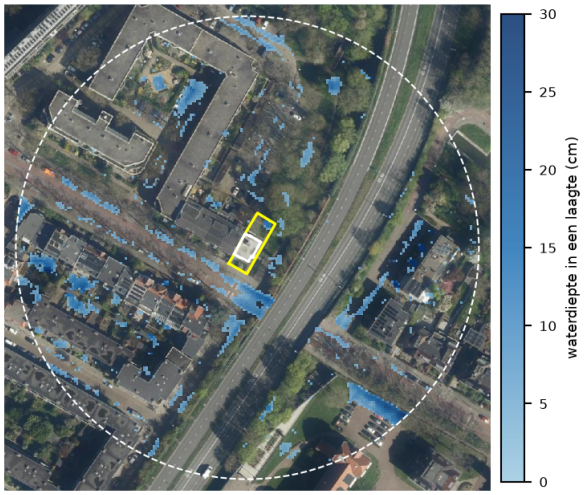


Bron: AHN (CC0), PDOK luchtfoto (CC BY 4.0), BRK/BAG. Indicatie op basis van 0,5 m hoogtedata.

63 cm	8,1%	30%	nauwelijks
hoogteverschil in de tuin	gemiddelde helling	van de helling loopt naar het huis	plasvorming na zware regen

Zo lees je de kaart: het maaiveld (de bovenkant van de grond) is blauw waar het laag is en rood waar het hoog is; de pijlen tonen de stroomrichting van regenwater, de magenta lijn mogelijke plekken waar water blijft staan. Een helling van 1% is 1 cm verval per meter. Hoogtemetingen hebben een nauwkeurigheid van enkele centimeters, en terrassen, bakken of goten zijn niet meegenomen: zie dit als indicatie van waar water naartoe loopt als het niet wordt afgevoerd.

Water op straat bij een hoosbui



Vlak bij het huis zijn ondiepe laagtes waar na een hoosbui even wat water kan blijven staan.

5 cm
diepste laagte binnen 5 m van het huis

8,3%
van het open terrein binnen 100 m is een laagte

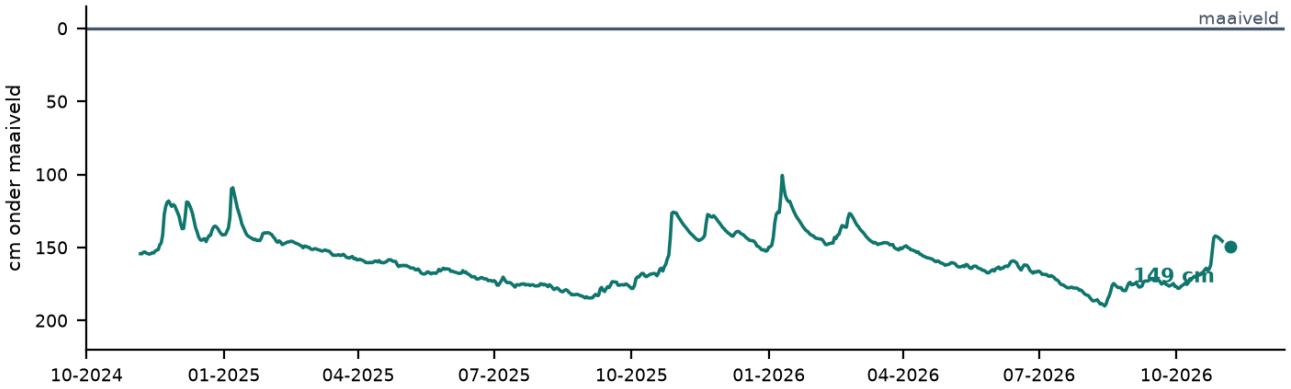
Stresstest met het hoogtemodel (AHN, 1 m): de kaart toont waar regenwater zich verzamelt als het riool de bui niet aankan. Riolering, drempels, goten en kolken zijn niet meegenomen; het is geen voorspelling van een bepaalde bui.

Grondwater: de stand van nu

150 cm
onder maaiveld: laatste meting

6 november 2026
peildatum

213 m
afstand van de peilbuis tot het huis



Gemeten in peilbuis GMW31H002716 (Basisregistratie Ondergrond), 213 m van het huis, op 22:00 uur. Omgerekend naar de maaiveldhoogte bij het huis (2,05 m NAP) is dat ongeveer 136 cm. Het grondwater kan bij het huis tientallen centimeters anders staan, bijvoorbeeld door drainage of ophoging. Maaiveld is de bovenkant van de grond rond het huis: de diepte van het grondwater wordt vanaf daar gemeten.

Grondwater

Er zijn 8 grondwatermeetpunten binnen 500 m. Het landelijke grondwatermodel heeft binnen 150 m van dit adres geen waarde (meestal omdat het gebied bebouwd is of open water); de actuele meting hierboven geeft dan de beste indicatie.

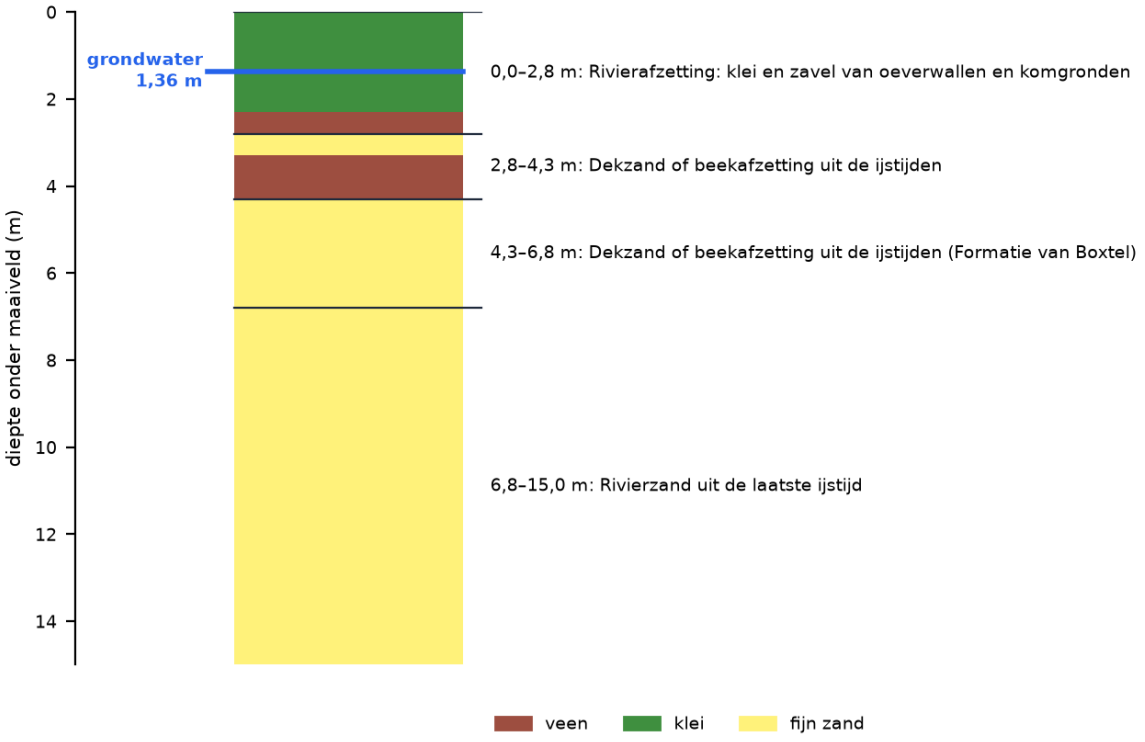
Ondergrond, fundering en bodem

Gegevens van: grondlagen GeoTOP v1.6.1 (TNO, 2025) · funderingsdiepte RIVM Atlas Natuurlijk Kapitaal · funderingsrisico (Klimaateffectatlas) 2021 · bodemverontreiniging actueel, opgevraagd 10 november 2026 · PFAS metingen 2018–2019 (RIVM, 2020) · monumenten actueel, opgevraagd 10 november 2026

Het huis staat op ongeveer 2,05 m boven NAP. De bovenste laag is rivierklei met wat veen, daaronder liggen zandlagen. Er is geen ophoging gevonden. Klei en veen kunnen na verloop van tijd inklinken. De draagkrachtige laag ligt volgens het RIVM op 3 tot 6 m diepte. Bij een woning uit 1925 is een funderingscheck verstandig. Dit is een indicatie, geen meting.

klei	+2,05 m NAP
eerste natuurlijke laag, vanaf 0,0 m	hoogte van de grond bij het huis: boven zeeniveau

De grondlagen onder het huis



Wat betekent dit?

• Er zit veen in de ondergrond. Veen is samendrukbaar: de grond kan in de loop der jaren zakken. Bij oudere huizen is de fundering dan een aandachtspunt.

• De bovenste meters bestaan vooral uit klei of zavel: dat houdt water langer vast (een natte tuin na flinke regen) en kan bij droogte iets krimpen.

Bron: GeoTOP (TNO), een driedimensionaal model van de ondergrond in blokken van 100 x 100 meter en 0,5 meter dik, gebaseerd op boringen; en de geomorfologische kaart (BRO). De bodemkaart beschrijft bebouwd gebied niet; daarom is hier het ondergrondmodel gebruikt. Diepten zijn gemeten vanaf het maaiveld (de bovenkant van de grond); NAP (Normaal Amsterdams Peil) is de landelijke hoogtemaat, ongeveer het gemiddelde zeeniveau. Een model is geen boring: laat voor bouwplannen of funderingsvragen ter plekke grondonderzoek (sondering) doen.

Fundering van het huis

Hoe dit huis precies gefundeerd is, staat niet in openbare registers; meestal is dat alleen te vinden in de bouwtekeningen in het bouwarchief van de gemeente. Wel is te zeggen welk type fundering hier gebruikelijk is, hoe groot het risico op funderingsproblemen in de buurt is en waar je zelf op kunt letten.

houten palen of op staal	3 - 6 m	1925	100%
verwacht funderingstype (vuistregel)	diepte van de draagkrachtige laag (zand)	bouwjaar	panden van vóór 1970 in postcode 3583EP

Huizen van vóór 1930 op slappe grond staan vaak op houten palen; kleinere of oudere huizen soms ook direct op de slappe grond (op staal).

Er zit veen in de ondergrond; dat klinkt in, waardoor de grond langzaam kan zakken. In postcodegebied 3583EP is 100% van de 7 panden gebouwd vóór 1970; in stedelijk gebied is de bodem voor deze kaart niet goed in te delen. Bij panden van vóór 1970 op slappe grond komen houten palen veel voor. (Funderingsviewer van RVO en KCAF.)

Risico in de buurt	Nu	In 2050 (mild klimaat)	In 2050 (sterk klimaat)
Paalrot houten palen die droog komen te staan	**laag** 2,7% van de panden	**laag** 2,7% van de panden	**laag** 2,7% van de panden
Verschilzetting ondiepe fundering die ongelijk zakt	–	**zeer laag** 0,6% van de panden	**zeer laag** 0,6% van de panden

Geschat aandeel panden in de buurt Schildersbuurt met risico op funderingsschade. Paalrot ontstaat als de koppen van houten palen boven het grondwater komen en gaan rotten, bijvoorbeeld door droge zomers. Verschilzetting is het ongelijk zakken van een ondiepe fundering doordat klei of veen inklinkt of uitdroogt. Voor dit huis is vooral paalrot van belang als het op houten palen staat.

Bronnen: funderingsdiepte: RIVM Atlas Natuurlijk Kapitaal; risico paalrot en verschilzetting per buurt: Klimaateffectatlas (Deltares en KCAF, 2021); panden vóór 1970 per postcode: Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden (RVO en KCAF, via PDOK). Het verwachte funderingstype is een vuistregel op basis van bouwjaar en ondergrond, geen gegeven over dit huis. Gemeten bodemdaling per huis (satelliet-InSAR) is niet als open data per adres beschikbaar.

Bodemkwaliteit en PFAS

Binnen 250 m van het adres is geen overheidsbesluit over bodemverontreiniging geregistreerd in de Basisregistratie Ondergrond.

PFAS komt in heel Nederland in lage concentraties in de bodem voor. Dit zijn de dichtstbijzijnde metingen van het RIVM (65 meetpunten binnen 10 km). De landelijke achtergrondwaarde is PFOA 1,9 en PFOS 1,4 µg/kg droge stof. Een waarde in oranje en vetgedrukt in de tabel ligt boven die achtergrondwaarde.

Meetpunt	Laag	PFOA (µg/kg)	PFOS (µg/kg)
1: op 1,2 km	toplaag (0 - 20 cm)	1,5	**1,9**
1: op 1,2 km	dieper (50 - 100 cm)	1,8	0,7
2: op 4,6 km	dieper (70 - 100 cm)	0,0	0,0
3: op 5,1 km	dieper (50 - 100 cm)	0,0	0,0

Bronnen: Basisregistratie Ondergrond (PDOK) en RIVM, PFAS-meetlocaties tijdelijke achtergrondwaarden (2020). Dit zijn metingen in de omgeving, niet op het perceel. Het Bodemloket van de gemeente of provincie bevat ook oudere onderzoeken; voor grondverzet of een moestuin geeft een bodemonderzoek zekerheid.

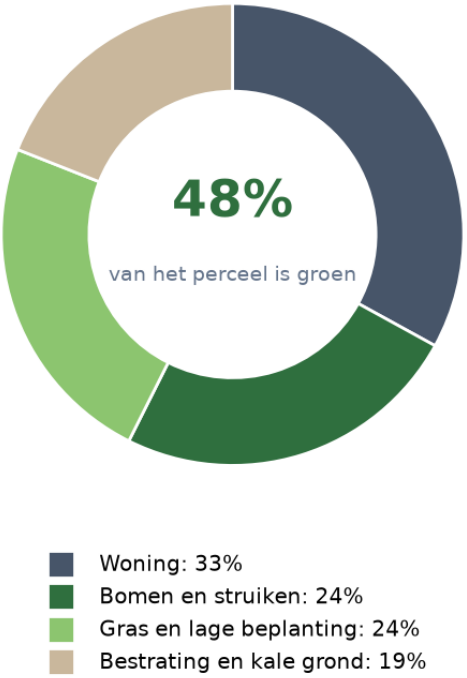
Veiligheid en bijzonderheden

Overstromingskans	Niet in een gebied met grote overstromingskans. Dit zegt niets over de kleine kans op een dijkdoorbraak.
Asbest (indicatie)	Bouwjaar 1925: vóór de periode waarin asbest veel werd gebruikt, maar bij verbouwingen tussen 1945 en 1993 kan het alsnog zijn toegepast. Veelvoorkomende plekken: golfplaten op schuur of garage, dakbeschot en dakleien, vensterbanken, gevelplaten, rioolbuizen, vloerzeil en de isolatie rond oude cv-ketels en leidingen. Laat vóór sloop- of verbouwwerk een asbestinventarisatie maken; vaak is die verplicht.
Monumenten	2 rijksmonument(en) binnen 40 m; beschermd stads- of dorpsgezicht: ja. De locaties van monumenten zijn soms globaal.

Tuin en perceel

Gegevens van: luchtfoto 2026 · infraroodbeeld 2026 · hoogtemodel (bomen, bijgebouwen) AHN4, ingewonnen 2020–2022 · perceel en pand (Kadaster, BAG) actueel, opgevraagd 10 november 2026

Het perceel is 225 m². Daarvan is 74,9 m² bebouwd (32,9%). Op de rest staan vooral bomen (24,4%) en gras (23,6%), en 19,0% is verhard. Het perceel is dus voor ongeveer 48% groen. Binnen 100 m is 30,6% groen en 69,4% verhard of bebouwd, dus jouw tuin is groener dan de directe omgeving. Dit is een schatting uit luchtfoto's.



Indeling van het perceel



72%	19%	31%	1925
van de tuin is groen	bestrating of kale grond (van het perceel)	groen binnen 100 m	bouwjaar

Indeling afgeleid uit luchtfoto's (vegetatie), het hoogtemodel (bomen en bijgebouwen versus gras en bestrating) en de BGT (water), methode: infrarood + kleur. Schaduw, natte bestrating en kunstgras kunnen afwijken: lees de percentages als indicatie. De kadastrale grens is eveneens een indicatie.
Meer over groen in de buurt, verkoeling en natuurgebieden staat bij Leefomgeving (groen, verkoeling en hitte).

Leefomgeving: groen, hitte, lucht, geluid en licht

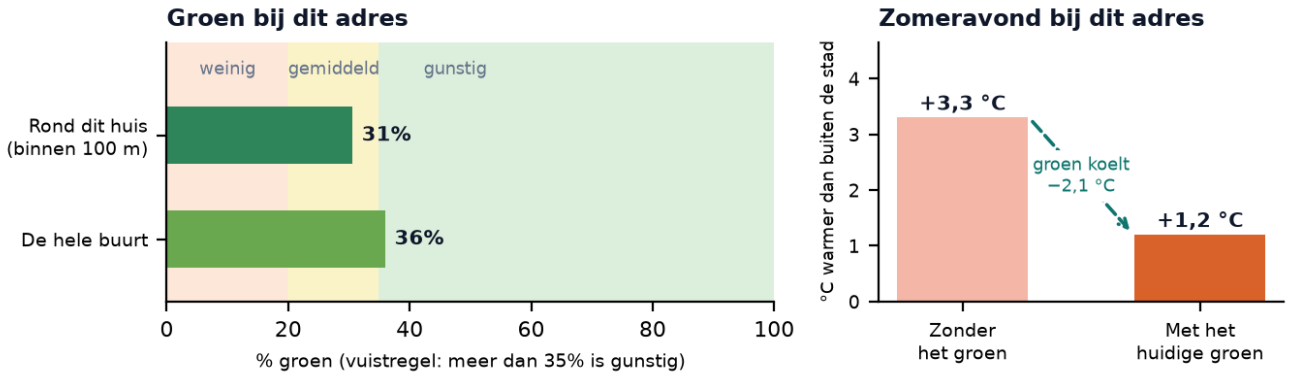
Gegevens van: luchtkwaliteit (RIVM) jaargemiddelde 2025 · geluid (RIVM) jaargemiddelde 2021–2023 · geluidhinder (GGD) gezondheidsmonitor 2024 · wegen, spoor en vaarwegen actueel, opgevraagd 10 november 2026 · hitte-eiland (RIVM) kaart 2022 · groen en verkoeling (RIVM) groenkaart 2022 · Natura 2000 (RVO) actueel, opgevraagd 10 november 2026 · lichtemissie (RIVM) 2025

Stikstofdioxide (16,2 µg/m³) en fijnstof PM10 (17,8) liggen boven het WHO-advies, maar onder de Europese norm voor 2030. PM2,5 (10,3) ligt boven het WHO-advies en net boven de EU-norm voor 2030 (10), maar ruim onder de huidige norm (25). Het geluid van alle bronnen (56 dB) ligt boven het WHO-advies (53 dB). Wegverkeer (56 dB) bepaalt dat. De A28 ligt op ca. 353 m.

Groen, verkoeling en hitte

Groen in de omgeving maakt een buurt prettiger en houdt het 's zomers koeler: bomen geven schaduw en planten verdampen water. Stenen, asfalt en daken doen het omgekeerde: ze nemen overdag warmte op en geven die 's avonds weer af. Hieronder staat hoeveel groen er rond dit huis is, wat dat betekent voor de temperatuur in de zomer en welke grote natuurgebieden in de buurt liggen.

Hoeveel groen is er bij dit adres? Rond dit huis (binnen 100 meter) is ongeveer 31% van de grond groen: tuinen, bomen, plantsoenen en bermen. De rest is bebouwd of verhard. Voor dit adres is dat een gemiddelde hoeveelheid (tussen 20 en 35%). Kijk je naar de hele buurt Schildersbuurt, dan is 36% groen: boven de vuistregel van 35%, dus gunstig.



Warmte in de zomer: overdag en 's nachts. Het hitte-eilandeffect is het verschil in luchttemperatuur met het buitengebied, gemiddeld over de zomer. Hier is dat ongeveer 1,2 °C. Dat verschil is vooral 's avonds en 's nachts merkbaar: bebouwing en verharding geven dan de warmte van de dag af, terwijl het buiten de stad snel afkoelt. Overdag is het verschil met het buitengebied kleiner; dan merk je vooral het verschil tussen zon en schaduw. Het groen in de omgeving werkt dit tegen. Volgens hetzelfde RIVM-model zou het hier zonder dat groen ongeveer 3,3 °C warmer zijn dan in het buitengebied; het groen haalt daar zo'n 2,1 °C vanaf, en er blijft 1,2 °C over. De twee getallen spreken elkaar dus niet tegen: de verkoeling door groen is al verrekend in het hitte-eilandeffect. Een beperkt hitte-eiland: op zomeravonden is het iets warmer dan in het buitengebied.

Natuur in de buurt. Behalve het groen in de straat en de buurt telt ook de grotere natuur in de omgeving: plekken om te wandelen, te fietsen en tot rust te komen. Natura 2000 is het netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa; in Nederland gaat het om ruim 160 gebieden, zoals duinen, bossen, heide, veenweiden en grote wateren. Dit zijn de dichtstbijzijnde (binnen 25 km):

Natuurgebied	Afstand (hemelsbreed, tot de rand)
Oostelijke Vechtplassen	7,0 km
Uiterwaarden Lek	15,1 km
Zouweboezem	16,6 km

Vuistregel, geen norm: meer dan 35% groen is gunstig, minder dan 20% is weinig. Bronnen: eigen analyse van de luchtfoto (groen rond de woning); RIVM Atlas Natuurlijk Kapitaal (groen per buurt 2022, bomen per buurt 2019, verkoelend effect van groen, hitte-eilandeffect als zomergemiddelde); Natura 2000-gebieden: RVO via PDOK. Het hitte-eilandeffect en de verkoeling zijn modelwaarden voor de omgeving, geen metingen bij het huis.

Luchtkwaliteit

Stikstofdioxide (NO2), jaargemiddelde



Fijnstof (PM10), jaargemiddelde



Fijnstof (PM2,5), jaargemiddelde

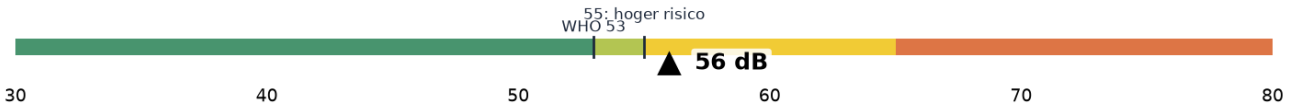


▲ dit adres

Groen: onder het WHO-advies (2021). Geel: boven het WHO-advies, onder de Europese norm vanaf 2030. Oranje: boven die norm. Rood: boven de Europese norm die nu geldt.

Geluid

Wegverkeer (Lden)



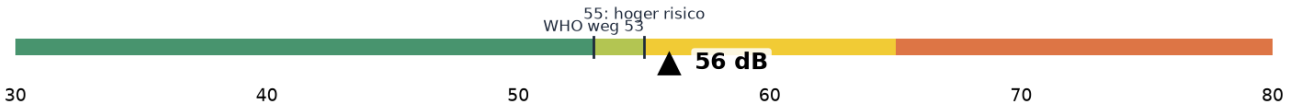
Treinverkeer (Lden)



Vliegverkeer (Lden)



Alle bronnen samen (Lden)



▲ dit adres

Groen: onder het WHO-advies (2018). Geel: boven het advies. Oranje en rood: duidelijk verhoogd; vanaf 55 dB neemt het risico op ernstige gezondheidseffecten sterker toe. Waarden zijn indicatief en niet geschikt voor toetsing aan wetgeving. Geen merkbaar geluid van: windturbines.

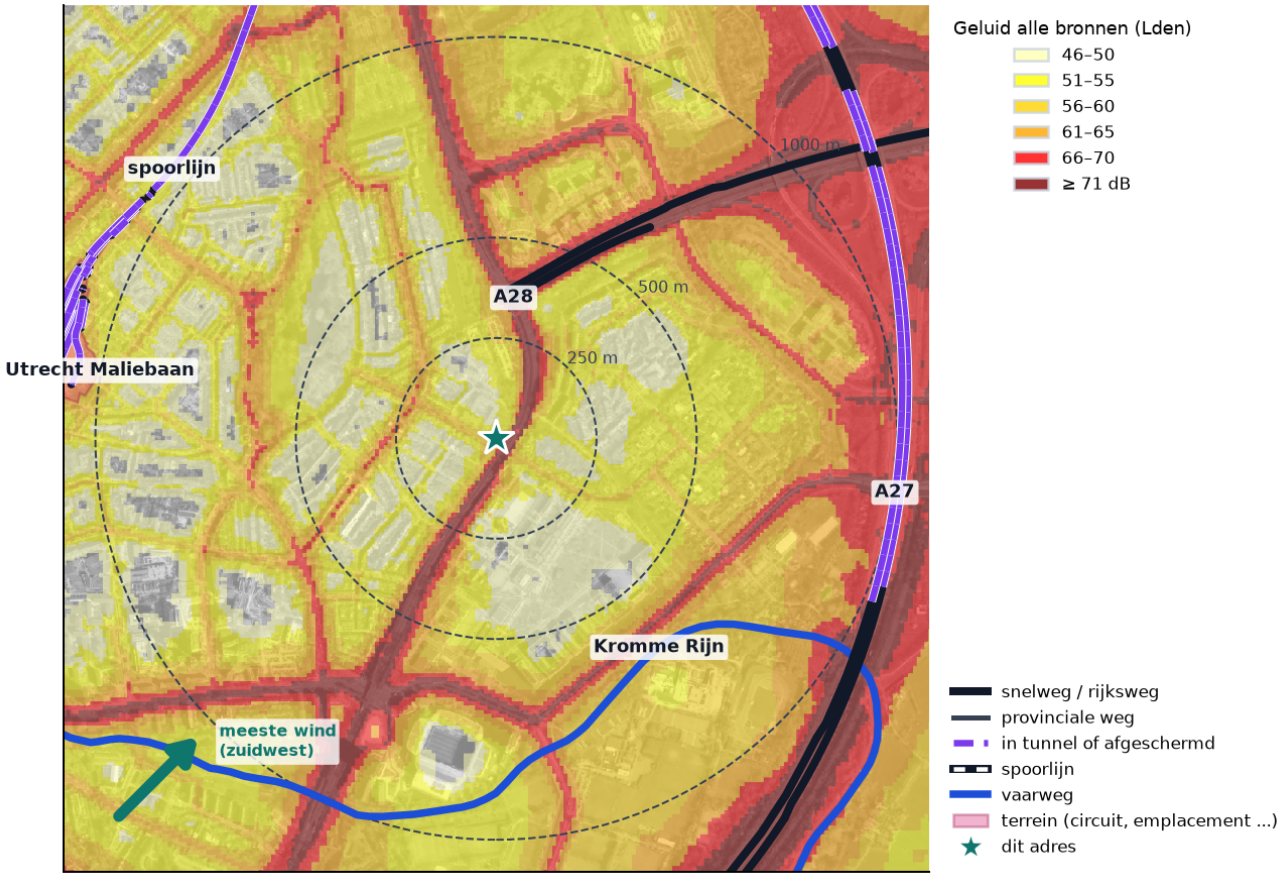
Geluidhinder in de buurt

Bron	Ernstig gehinderd	Slaap ernstig verstoord
Wegverkeer	10,1%	5,3%
Buren	6,2%	4,3%
Vliegverkeer	1,6%	0,8%
Treinverkeer	0,8%	–
Windturbines	0,3%	–

Hoeveel volwassenen in de buurt Schildersbuurt zeggen ernstige hinder of slaapverstoring te ervaren, per geluidsbron. De decibels hierboven zijn een jaargemiddelde over dag, avond en nacht (Lden): een vliegtuig dat laag overkomt is kort veel luider (vaak 70 tot 80 dB), maar telt in het gemiddelde maar even mee. Daarom zegt de hinder vaak meer over hoe het geluid echt wordt ervaren.

Bron: RIVM / GGD-gezondheidsmonitor 2024 (modelschatting per buurt).

Geluidsbronnen in de omgeving



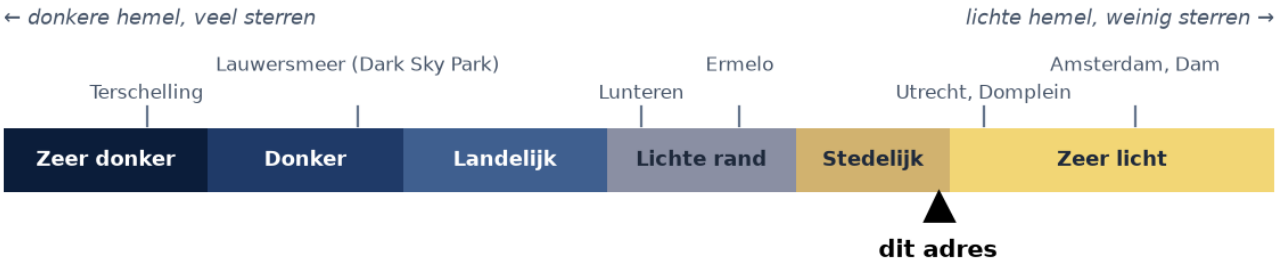
Bron	Afstand	Richting	Toelichting
A28 snelweg	353 m	noord	–
Kromme Rijn vaarweg	660 m	zuidoost	vaarweg (vooral kleinere schepen en recreatievaart)
Utrecht Maliebaan terrein	1.003 m	west	rangeerterrein: geluid van rangeren, ook 's nachts
A27 snelweg	1.004 m	zuidoost	–
spoorlijn (Blauwkapel - Lunetten) spoorlijn	1.051 m (open: 1.512 m)	zuidwest	het dichtstbijzijnde stuk ligt in een tunnel, overkapping of achter schermen; het eerste open stuk ligt op ca. 1.512 m

De kaart toont het berekende geluid van alle bronnen samen (RIVM, jaargemiddelde Lden) met de ringen op 250, 500 en 1000 m. Dit model rekent tunnels, overkappingen, geluidsschermen en wallen mee: een gestippeld stuk weg ligt in een tunnel of is afgeschermd. Voor geluid telt de afstand tot het eerste open stuk. In Nederland waait het meestal uit het zuidwesten: een bron ten zuiden tot westen van het huis is dan vaker en verder te horen (al gauw 5 tot 10 dB verschil op 500 m tot 1 km). Gezocht tot 2.000 m (snelwegen, terreinen), 1.500 m (spoorlijnen), 1.000 m (vaarwegen) en 600 m (provinciale wegen). Festivals op wisselende plekken (parken, weilanden) staan niet in deze bronnen. Bronnen: NWB Wegen en Vaarwegen (Rijkswaterstaat), ProRail, TOP10NL (Kadaster), RIVM.

Sterrenhemel en lichtvervuiling

De lichtvervuiling is stedelijk, vergelijkbaar met een woonwijk in of bij een stad. Vanuit de tuin zie je alleen heldere sterren en planeten. Voor een echte sterrenhemel moet je naar een donkerder gebied buiten de stad.

Hemelhelderheid (klasse 5 van 6)	Wat je op een heldere nacht ziet	Vergelijkbaar met
Stedelijk	**Alleen heldere sterren en planeten**	**Een woonwijk in of bij een stad**



Berekend uit het licht dat in een gebied van 50 x 50 km wordt uitgestraald (satellietmetingen, RIVM), waarbij licht dichtbij zwaarder telt dan licht ver weg. Weer, maan, seizoen en lampen in of naast de tuin bepalen wat je op een avond echt ziet. Tip: een donkere hoek van de tuin en 20 minuten wennen aan het donker helpen veel.

Luchtfoto's door de jaren heen

Gegevens van: luchtfoto's 1977 tot 2026

Van 1977 tot 2026: vergelijk de beelden om te zien hoe de omgeving, tuin, bomen en bebouwing zijn veranderd. Op veel foto's hebben de bomen nog geen blad. Bron: Beeldmateriaal Nederland (PDOK), Gemeente Utrecht (UtrechtOpen).

1977



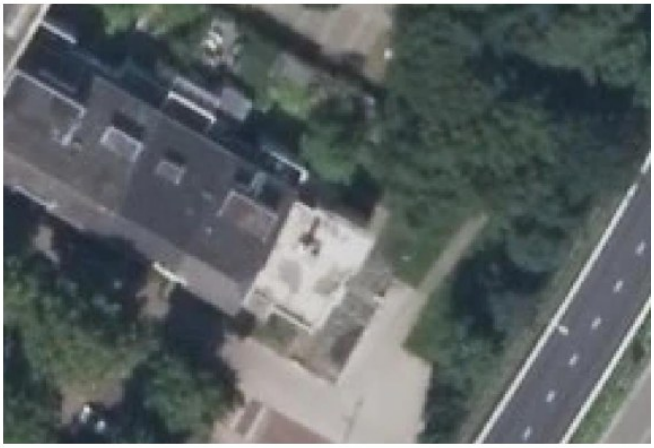
2005



2011



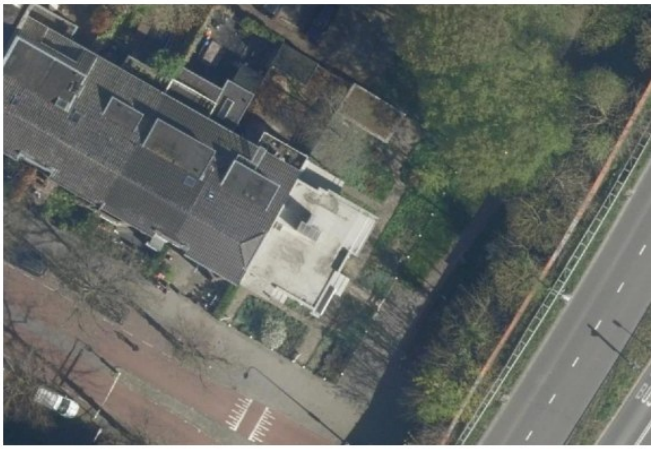
2016



2021



2026



Energie, zon en wind

Gegevens van: dakvorm (3D BAG) hoogtemeting 2023 (AHN5) · luchtfoto dak 2026 · zoninstraling (Google) beeld 01-06-2021 · zon en schaduw in de tuin AHN4, ingewonnen 2020–2022 · wind KNMI-klimaatnormalen 1991–2020

Dit adres krijgt gemiddeld ongeveer 32,5% van de zon die een volledig onbelemmerde plek zou krijgen, door bebouwing en bomen in de buurt. De tuin is beschut; de overheersende wind komt uit het zuidwesten. Het stedelijk hitte-eilandeffect is matig, ongeveer 1,2 °C warmer dan het buitengebied. Dit zijn indicaties, geen metingen.

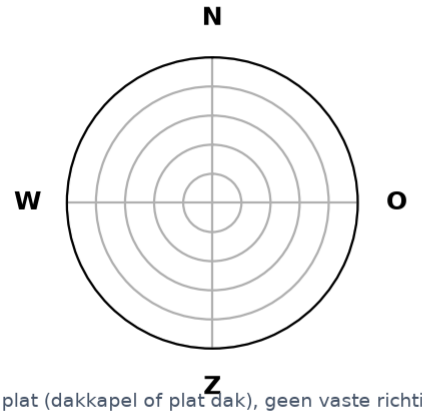
Energielabel

Voor dit adres is geen energielabel geregistreerd in EP-online.

Zonnepanelen op het dak

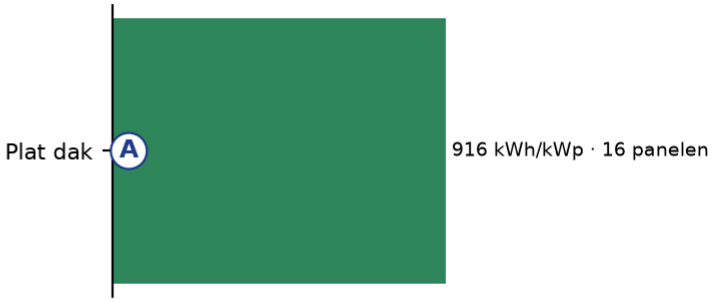
Het platte dak heeft een geschikt oppervlak van ongeveer 53,7 m². Daarop passen naar schatting 16 panelen (6,4 kWp), goed voor circa 4.983 kWh per jaar. De beoordeling is uitstekend. Het is een schatting op basis van luchtfoto en dakmodel; een installateur maakt de precieze indeling.

Richting van de dakvlakken



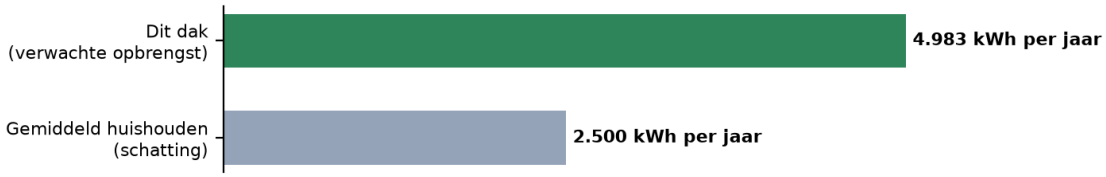
A: plat (dakkapel of plat dak), geen vaste richting

Opbrengst per dakvlak (per kWp, per jaar)





ca. 16	6,4 kWp	4.983 kWh	199%
panelen op de gunstige dakvlakken (schatting)	vermogen	opbrengst per jaar (geschat)	van een gemiddeld huishouden



Geschikt dakoppervlak



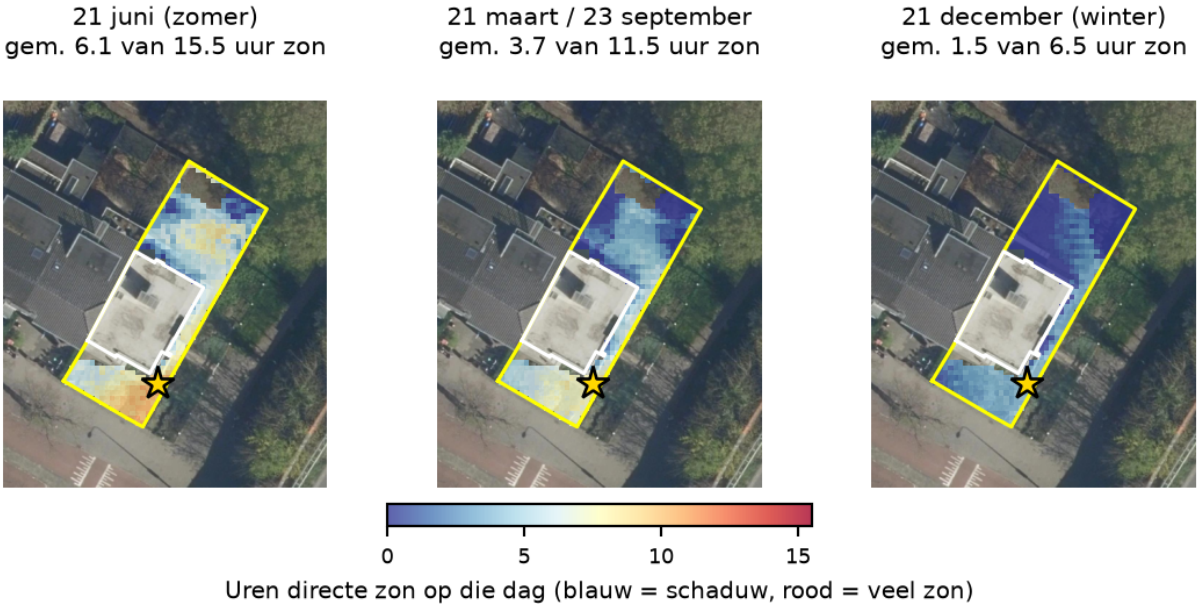
Groen is het deel van het dak dat geschikt is voor zonnepanelen: ongeveer 54 m², goed voor circa 16 panelen. Per dakvlak: **A** (plat dak): ca. 16 (uitstekend). Bestaande panelen, dakramen en schoorstenen op de nieuwste luchtfoto zijn buiten het groene deel gelaten, met wat ruimte tot de dakrand en de nok.

Let op: dit is een schatting. Bestaande zonnepanelen, dakramen en dakkapellen worden op de luchtfoto niet altijd (goed) herkend, zeker bij een dak dat al bijna vol ligt, bij veel schaduw of bij donkere dakpannen. Kijk daarom zelf even op de kaart of het klopt. Dakvlakken: 3D BAG (dakvlakken uit het AHN); dakramen en bestaande panelen: nieuwste luchtfoto. Een installateur maakt de precieze indeling.

Beeldkwaliteit: HIGH, opname 2021. Het gemiddelde huishoudverbruik is een grove schatting (2.500 kWh). Het verbruik verschilt sterk per gezin. Schaduw van bomen of schoorstenen, de staat van het dak en de plaatsing beoordeelt een installateur ter plekke.

Zon in tuin en perceel

In juni is ongeveer 60% van de tuin (78 m² van 130 m²) zonnig, gemiddeld 6,1 uur zon. In maart is dat 27% en in december is er vrijwel geen zon (0% zonnig, 70% schaduw). De tuin is beschut tegen wind, ook uit het zuidwesten. Het blijft een modelschatting.

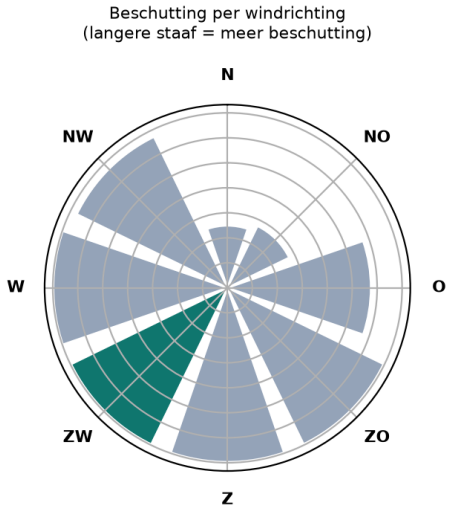


★ zonnigste plek van de tuin (gemiddeld over het jaar). Kleurschaal gelijk voor alle drie de kaarten.

6 uur	78 m²	16 m²	1.5 uur
directe zon per dag op 21 juni (daglicht: 16 uur)	van de 130 m² tuin heeft 6+ uur zon in juni	krijgt minder dan 3 uur zon in juni	directe zon per dag op 21 december

Zonminnende planten, een moestuin of een terras waar je 's middags in de zon zit, vragen minstens 6 uur directe zon. In juni voldoet ongeveer 78 m² van de tuin daaraan; in de winter is dat nog 0 m². AHN is gemeten buiten het bladseizoen: bomen in blad geven in de zomer meer schaduw dan het model toont.

Wind



Beschutting van de tuin: beschut.
Uit het zuidwesten (de meest voorkomende windrichting in Nederland): beschut.

Gebouwen, bomen en schermen breken wind: hoe hoger en hoe dichterbij, hoe meer beschutting. Dit is een indicatie op basis van het hoogtemodel; de werkelijke windsnelheid op dit adres kan afwijken.

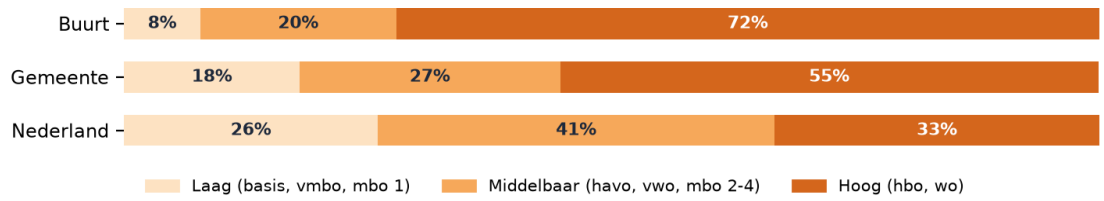
De buurt: Schildersbuurt

Gegevens van: buurtcijfers (CBS) kerncijfers 2024–2026 · opleiding (CBS) 2024 · voorzieningen (CBS) 2025 · WOZ per m² (BAG en CBS) actueel, opgevraagd 10 november 2026 · bestemmingsplan vastgesteld 04-02-2016 · bekendmakingen sinds 11-11-2023

De Schildersbuurt is dicht bewoond: 3.455 inwoners, 11.116 per km² (gemeente 4.029, Nederland 539). De WOZ-waarde per m² (5.919 euro) ligt hoger dan in de gemeente (5.213) en in Nederland (3.317). Het inkomen per ontvanger is 54,5 duizend euro (gemeente 47,0, Nederland 42,2). 72,1% heeft een hoge opleiding (gemeente 55,2%, Nederland 33,3%).

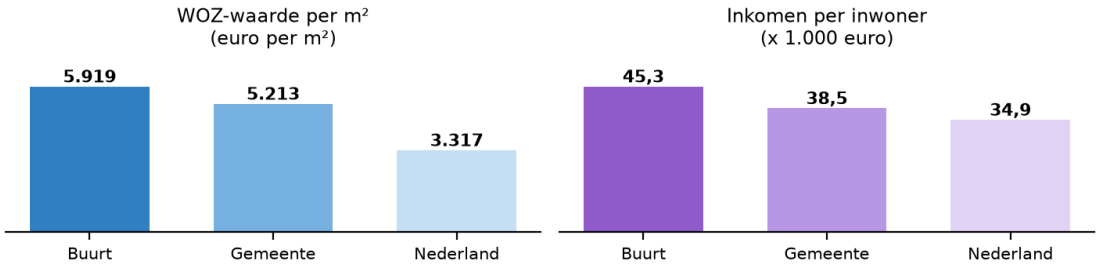
3.455	1.865	11.116
inwoners in de buurt	huishoudens	inwoners per km²

Opleidingsniveau



Hoogst behaald opleidingsniveau, inwoners van 15 tot 75 jaar (CBS, 2024, voorlopig).

De buurt vergeleken



Cijfers gelden voor de hele buurt en zeggen niets over dit specifieke adres. WOZ per m²: gemiddelde WOZ-waarde gedeeld door het gemiddelde woonoppervlak (indicatie; buurt: 1.674 woningen uit de BAG, gemeente en Nederland: CBS).

Voorzieningen in de buurt

Voorziening	Buurt	Gemeente	Nederland	Aantal in de buurt
Huisartsenpraktijk	**0,4 km**	0,7 km	1,1 km	3,7 binnen 1 km
Apotheek	**0,5 km**	0,8 km	1,3 km	
Ziekenhuis	**0,5 km**	3,0 km	5,0 km	4,1 binnen 5 km
Grote supermarkt	**0,4 km**	0,7 km	1,0 km	1,7 binnen 1 km
Kinderdagverblijf	**0,2 km**	0,5 km	0,7 km	8,1 binnen 1 km
Basisschool	**0,4 km**	0,6 km	0,7 km	4,6 binnen 1 km
Middelbare school	**0,3 km**	0,6 km	0,8 km	3,4 binnen 1 km
Treinstation	**2,1 km**	2,0 km	5,2 km	
Oprit hoofdverkeersweg	**1,6 km**	2,2 km	1,8 km	
Bibliotheek	**2,7 km**	1,4 km	2,0 km	
Restaurant	**0,2 km**	0,5 km	0,9 km	14,9 binnen 1 km
Binnenzwembad	**1,2 km**	2,4 km	3,5 km	

Gemiddelde afstand over de weg vanaf de woningen in de buurt, naast het gemiddelde van de gemeente en Nederland (CBS, Nabijheid voorzieningen 2025). Groen: dichterbij dan gemiddeld in Nederland. 'Aantal in de buurt': gemiddeld aantal binnen de genoemde afstand.

Plannen en bestemming

Bestemming van het perceel: Cultuur en ontspanning (bestemmingsplan BPWILHELMINABWITTE, vastgesteld, 4 februari 2016). Lees de regels

In de afgelopen 3 jaar zijn binnen 400 m van het adres 129 officiële bekendmakingen gepubliceerd (vergunningen en plannen). Hieronder die van dit adres en de meest recente in de buurt.

Datum	Bekendmaking	Afstand
15 oktober 2026	Aanvraag vergunning voor het kadastraal splitsen van een gebouw in twee appartementsrechten, Jan van Scorelstraat 33, 35 en (nevenadres) 37, 3583CK Utrecht, GU-Z2026-0069601	239 m
2 september 2026	Verleende vergunning voor het kadastraal splitsen van een gebouw in twee appartementsrechten, Frederik Hendrikstraat 111 en 113, 3583VJ Utrecht, GU-Z2026-0056740	393 m
5 november 2026	Verleende Omgevingsvergunning, het maken van een interne constructieve wijziging, Rembrandtkade 48, 3583TP Utrecht, GU-Z2026-0070555	391 m
5 november 2026	Aanvraag omgevingsvergunning, het vernieuwen van een steiger en beschoeiing, Rembrandtkade 10, 3583TM Utrecht, GU-Z2026-0072355	310 m
2 november 2026	Aanvraag omgevingsvergunning, het kappen en herplanten van een boom, Campusplein te Utrecht, GU-Z2026-0071868	118 m
29 oktober 2026	Verleende Omgevingsvergunning, het renoveren en uitbreiden van een gemeentelijk monument, Willem de Zwijgerstraat 21, 3583HB Utrecht, GU-Z2026-0059048	308 m
21 oktober 2026	Aanvraag omgevingsvergunning, het wijzigen van de achtergevel en interne constructieve wijzigingen, Rembrandtkade 48, 3583TP Utrecht, GU-Z2026-0070555	391 m

Bronnen: Ruimtelijke plannen (Kadaster, via PDOK) en officielebekendmakingen.nl. Onder de Omgevingswet worden bestemmingsplannen stap voor stap onderdeel van het omgevingsplan; check voor bouwplannen altijd het Omgevingsloket.

Bronnen, licenties en kanttekeningen

Dit rapport verzamelt satellietbeelden, luchtfoto's en gegevens uit tientallen bronnen en vertaalt die naar begrijpelijke informatie en aandachtspunten voor dit adres. Het is een indicatie: geen offerte, taxatie, bouwkundig of juridisch advies, en zonder garanties. Laat belangrijke beslissingen (zonnepanelen, fundering, waterbeheer, verbouwing) altijd controleren door een vakspecialist ter plaatse.

Begrippen in dit rapport

Maaiveld	De bovenkant van de grond rond het huis. Diepten (zoals van het grondwater) worden vanaf het maaiveld gemeten.
NAP	Normaal Amsterdams Peil: de landelijke hoogtemaat, ongeveer het gemiddelde zeeniveau. −1 m NAP ligt een meter onder zeeniveau.
GHG en GLG	Gemiddeld hoogste en gemiddeld laagste grondwaterstand: in de winter staat het grondwater meestal het hoogst, in de zomer het laagst.
Peilbuis	Een buis in de grond waarin de grondwaterstand regelmatig wordt gemeten.
Stroomgordel	De zandige bedding van een rivier die hier lang geleden stroomde; vaak een stevige, iets hogere en drogere ondergrond.
Fundering op staal	Een huis dat zonder palen direct op een draagkrachtige laag staat.
Paalrot	Houten funderingspalen die gaan rotten doordat ze boven het grondwater komen te staan, bijvoorbeeld na droge zomers.
(Verschil)zetting	Het (ongelijk) zakken van de grond of een fundering doordat klei of veen inklinkt of uitdroogt.
kWp en kWh	kWp (kilowattpiek) is het vermogen van zonnepanelen; kWh (kilowattuur) is de hoeveelheid stroom die ze in een jaar opwekken.
Lden en dB	Geluid in decibel (dB), gemiddeld over een heel jaar met extra gewicht voor de avond en nacht. +10 dB klinkt ongeveer twee keer zo hard.
NO2, PM10, PM2,5	Stikstofdioxide en fijnstof (deeltjes kleiner dan 10 en 2,5 micrometer), in microgram per kubieke meter lucht (µg/m³).
Hitte-eilandeffect	Hoeveel warmer het in een bebouwde omgeving is dan in het buitengebied, vooral op zomeravonden en -nachten.
Natura 2000	Het netwerk van beschermde natuurgebieden in Europa.
WOZ-waarde	De waarde die de gemeente jaarlijks voor een woning vaststelt, onder meer voor de belastingen.
Bestemmingsplan	Het plan van de gemeente dat vastlegt wat er op een plek mag (wonen, bedrijven, groen) en hoe hoog en groot er gebouwd mag worden.

Gebruikte bronnen

Gegevens	Bron	Peildatum
Adressen en gebouwen (BAG), kadastrale kaart, grootschalige topografie (BGT)	Kadaster, via PDOK	opgevraagd 10 november 2026
Luchtfoto's en infraroodbeelden (Beeldmateriaal Nederland)	PDOK	1977 tot 2026
Historische luchtfoto's	Gemeente Utrecht (UtrechtOpen)	–
Hoogtebestand (AHN)	Rijkswaterstaat, via PDOK	AHN4, ingewonnen 2020–2022
3D-gebouwen en dakvlakken (3D BAG)	TU Delft / 3DGI (CC BY 4.0)	hoogtemeting 2023 (AHN5)
Wijk- en buurtcijfers	CBS (Statline en wijk- en buurtkaart)	kerncijfers 2024–2026
Afstanden tot voorzieningen	CBS, Nabijheid voorzieningen	2025
Zonnepotentie	Google Solar API (© Google)	beeld 01-06-2021
Luchtkwaliteit (GCN)	RIVM	jaargemiddelde 2025
Geluid (Lden)	RIVM, Atlas Leefomgeving	jaargemiddelde 2021–2023
Geluidhinder en slaapverstoring per buurt	RIVM / GGD-gezondheidsmonitor	gezondheidsmonitor 2024
Snelwegen, provinciale wegen, spoor, vaarwegen en terreinen	NWB Wegen en Vaarwegen (Rijkswaterstaat), ProRail, TOP10NL (Kadaster)	actueel, opgevraagd 10 november 2026
Overstromingsrisico	Rijkswaterstaat, via PDOK	opgevraagd 10 november 2026
Monumenten en beschermde gebieden	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, via PDOK	opgevraagd 10 november 2026

Gegevens	Bron	Peildatum
Grondwaterspiegeldiepte (model)	TNO / Basisregistratie Ondergrond, via PDOK	langjarig gemiddelde
Grondwaterstand in peilbuis	Basisregistratie Ondergrond	06-11-2026, peilbuis GMW31H002716
Ondergrond: grondlagen (GeoTOP) en landvorm (geomorfologische kaart)	TNO - Geologische Dienst Nederland en Basisregistratie Ondergrond	GeoTOP v1.6.1 (2025)
Lichtemissie (lichtvervuiling)	RIVM, Atlas Leefomgeving	2025
Hitte-eilandeffect en funderingsdiepte	RIVM, Atlas Natuurlijk Kapitaal	hitte: 2022
Groen per buurt, bomen, verkoelend effect van groen	RIVM, Atlas Natuurlijk Kapitaal (publiek domein)	groen 2022, bomen 2019
Natura 2000-gebieden	RVO, via PDOK (Public Domain)	actueel, opgevraagd 10 november 2026
Bodemverontreiniging (overheidsbesluiten)	Basisregistratie Ondergrond, via PDOK	opgevraagd 10 november 2026
PFAS in de bodem (meetlocaties)	RIVM, tijdelijke achtergrondwaarden PFAS	metingen 2018–2019
Bestemmingsplannen	Ruimtelijke plannen (Kadaster), via PDOK	vastgesteld 04-02-2016
Vergunningen en plannen in de buurt	officielebekendmakingen.nl (KOOP)	sinds 11-11-2023
Energielabel	EP-online (RVO)	–
Water op straat bij een hoosbui	Eigen berekening met het hoogtebestand (AHN)	AHN4, ingewonnen 2020–2022
Voorzieningen met naam	© OpenStreetMap-bijdragers (ODbL)	opgevraagd 10 november 2026
Klimaatnormalen (wind)	KNMI	1991–2020
Normen en richtlijnen	WHO Air Quality Guidelines 2021, WHO Environmental Noise Guidelines 2018, Richtlijn (EU) 2024/2881	–
Zonstand, schaduw, windbeschutting en tuinindeling	Eigen berekeningen op basis van bovenstaande open gegevens	–

Nauwkeurigheid en beperkingen

• Hoogtedata en luchtfoto's hebben een beperkte nauwkeurigheid; kleine objecten (tuinmeubilair, plantenbakken, goten) zijn niet zichtbaar.
• Lucht, geluid en buurtcijfers zijn gemiddelden voor een groter gebied en tonen niet de situatie op het adres zelf.
• Het gemiddelde stroomverbruik van een huishouden is een grove schatting en verschilt sterk per gezin.
• Gegevens veranderen: raadpleeg voor belangrijke beslissingen de actuele bron.