

Gebouwpaspoort

Orteliuslaan 951, 3528BE Utrecht

Gemaakt door G.raven, 18-07-2025



Beschrijving

Objectbeschrijving

Het object is gelegen aan Orteliuslaan 951 te Utrecht, in de wijk 09 Leidsche Rijn, gemeente Utrecht, provincie Utrecht. Het betreft een verblijfsobject bestemd voor kantoorfunctie, met een totale oppervlakte van 10.295 vierkante meter. Het pand, dat in 2022 gebouwd is en momenteel in gebruik is, bevindt zich op een perceel met een oppervlakte van 4.690 vierkante meter, met kadastrale aanduiding UTT00-T-2026. Het object beschikt over energielabel A+++, wat betekent dat het gebouw uitzonderlijk energiezuinig is en voldoet aan de hoogste duurzaamheidsnormen. Dit energielabel is opgenomen op 09 februari 2022 en zal geldig blijven tot 09 februari 2032.

Panddetails en kenmerken

Panddetails



Orteliuslaan 951, 3528BE Utrecht

kantoorfunctie

Oppervlakte verblijfsobject Oppervlakte pand
10.295 m²

10.295 m²

Bouwjaar
2022

Energie label
A+++

Oppervlakte perceel
4.690 m²

Pand status
Pand in gebruik

Verblijfsobject kenmerken

Adres	Orteliuslaan 951
Huisnummer	951
Postcode	3528BE
Woonplaats	Utrecht
Gemeente	Utrecht
Wijk	Wijk 09 Leidsche Rijn
Buurt	Bedrijfsgebied Papendorp
Corop	Utrecht
Provincie	Utrecht
Rijksmonument	nee
Kantoren gebied	Papendorp
Logistieke hotspot	Utrecht (Lage Weide)-Nieuwegein-Vianen
Type vastgoed	Kantoorruimte
RVO energielabel	A+++
RVO energielabel opnamedatum	2022-02-09
RVO energielabel geldig tot	2032-02-09
RVO energielabel is definitief	ja

Panddetails en kenmerken

Maatvoering

Maximum bebouwingspercentage (%)	33
-------------------------------------	----

Maximum bebouwingspercentage terrein (%)	33
--	----

Maximum bouwhoogte (m)	22
------------------------	----

BAG verblijfsobject

Nummeraanduidingsid	0344200000201485
---------------------	------------------

AdresseerbaarobjectId	0344010000198344
-----------------------	------------------

Type adresseerbaarobject	Verblijfsobject
--------------------------	-----------------

Status van het adresseerbaarobject	Verblijfsobject in gebruik
---------------------------------------	----------------------------

Oppervlakte adresseerbaarobject	10295
---------------------------------	-------

Gebruiksdoelen	kantoorfunctie
----------------	----------------

Nevenadres	nee
------------	-----

Pand

Hoofd type vastgoed	Kantoorruimte
---------------------	---------------

Bouwperiode van het pand	2021-2030
--------------------------	-----------

Aantal units	1
--------------	---

BVO	10.295,00 m ²
-----	--------------------------

BVO kantoor	10.295,00 m ²
-------------	--------------------------

Kadastrale aanduiding	UTT00-T-2026
-----------------------	--------------

Perceel oppervlakte	4.690 m ²
---------------------	----------------------

Panddetails en kenmerken

BAG Pand

Pandid	0344100000152790
Pand status	Pand in gebruik
Oppervlakte pand	10.295,00 m ²
Bouwjaar	2022
Gebruiksoppervlakte	10.295 m ² (1 verblijfsobject)

Gebruiksdoel	Oppervlakte	Verblijfsobjecten
Kantoorfunctie	10.295 m ²	1
Totaal	10.295 m²	1

Locatiekenmerken

Nabijheidstatistieken (op buurniveau)

Regioaanduiding

Soort regio	Buurt
Regio naam	Bedrijfsgebied Papendorp
Codering	BU03440953

Verkeer en Vervoer

Afstand tot oprit hoofdverkeersweg	1,1 km
Afstand tot treinstations	4,0 km
Afstand tot belangrijk overstapstation	4,9 km

Gezondheid en welzijn

Afstand tot huisartsenpraktijk	1,9 km
Afstand tot huisartsenpost	5,0 km
Afstand tot ziekenhuis incl. polikliniek	4,9 km
Afstand tot ziekenhuis excl. polikliniek	4,9 km

Detailhandel

Afstand tot grote supermarkt	1,9 km
Afstand tot ov. dagel. levensmiddelen	1,4 km
Afstand tot warenhuis	2,2 km

Horeca

Locatiekenmerken

Afstand tot café e.d.	1,9 km
-----------------------	--------

Afstand tot cafetaria e.d.	1,7 km
----------------------------	--------

Afstand tot restaurant	0,9 km
------------------------	--------

Afstand tot hotel e.d.	1,0 km
------------------------	--------

Kinderopvang

Afstand tot kinderdagverblijf	0,8 km
-------------------------------	--------

Afstand tot buitenschoolse opvang	1,7 km
-----------------------------------	--------

Onderwijs

Afstand tot school Basisonderwijs	1,8 km
-----------------------------------	--------

Afstand tot school Voortgezet	2,6 km
-------------------------------	--------

Afstand tot school VMBO	2,8 km
-------------------------	--------

Afstand tot school Havo/vwo	2,6 km
-----------------------------	--------

Oplaadpunten

Aantal openbare EV-laadpunten binnen 400m	18
--	----

Cbs Kerncijfers

Regioaanduiding

Soort regio	Buurt
-------------	-------

Regio naam	Bedrijfsgebied Papendorp
------------	--------------------------

Codering	BU03440953
----------	------------

Locatiekenmerken

Mate van verstedelijking

Mate van stedelijkheid	Matig stedelijk
Aantal inwoners	20
Omgevingsadressendichtheid (aantal adressen per vierkante kilometer)	1084

Geslacht

Aantal inwoners	20
Aantal mannen	10
Aantal vrouwen	5

Leeftijdsgroepen

Aantal 0 tot 15 jaar	0
Aantal 15 tot 25 jaar	5
Aantal 25 tot 45 jaar	10
Aantal 45 tot 65 jaar	5
Aantal 65 jaar of ouder	0

Particuliere huishoudens

Aantal huishoudens totaal	15
Aantal eenpersoonshuishoudens	15
Aantal huishoudens zonder kinderen	0
Aantal huishoudens met kinderen	0
Gemiddelde huishoudensgrootte	1.3
	10

Locatiekenmerken

Bevolkingsdichtheid (inwoners per vierkante kilometer)

Wonen

Woningvoorraad	6
----------------	---

Capaciteits Elektriciteitsnet

Afname	Tekort aan transportcapaciteit met wachtrij
Voedingsgebied	Oudenrijn
Teruglevering	Transportcapaciteit beperkt beschikbaar zonder wachtrij
Netbeheer postcode	3528BE
Netbeheerder	Stedin

Betrokken adres

Hoofdadres

Orteliuslaan 951, 3528BE Utrecht

Verblijfsobject

Adres	Energie label	Oppervlakte	Status	Gebruiksdoel(en)
Orteliuslaan 951, 3528BE Utrecht	A+++	10.295 m ²	Verblijfsobject in gebruik	kantoorfunctie

Actuele gebruikers (KVK) (14)

Adres: Orteliuslaan 951, 3528BE Utrecht

	KVK nummer	Handelsnaam	Adres type	Type
1.	81465602	Vidua Vastgoed B.V.	bezoekadres	hoofdvestiging
2.	81465971	NVM Service Office B.V.	bezoekadres	hoofdvestiging
3.	30102683	NVM Holding B.V.	bezoekadres	hoofdvestiging
4.	30102686	Academie voor Vastgoed B.V.	bezoekadres	hoofdvestiging
5.	71551034	brainbay B.V.	bezoekadres	hoofdvestiging
6.	40476604	NVM	bezoekadres	hoofdvestiging
7.	73347353	NVM Data B.V.	bezoekadres	hoofdvestiging
8.	34207322	Stichting Houderschap IE Rechten CRM/ASP	bezoekadres	rechtspersoon
9.	40409059	Raad voor Onroerende Zaken	bezoekadres	rechtspersoon
10.	30174439	"Stichting Nederlands Instituut Certificatie en Registratie Makelaar-taxateurs onroerende zaken"	bezoekadres	rechtspersoon
11.	30253683	Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL)	bezoekadres	rechtspersoon
12.	60428694	Stichting VGM NL Database	bezoekadres	rechtspersoon
13.	81465726	Realbid B.V. in liquidatie	bezoekadres	rechtspersoon
14.	55092365	Stichting IE Flux	bezoekadres	rechtspersoon

Klimaatrisico's

Paalrot

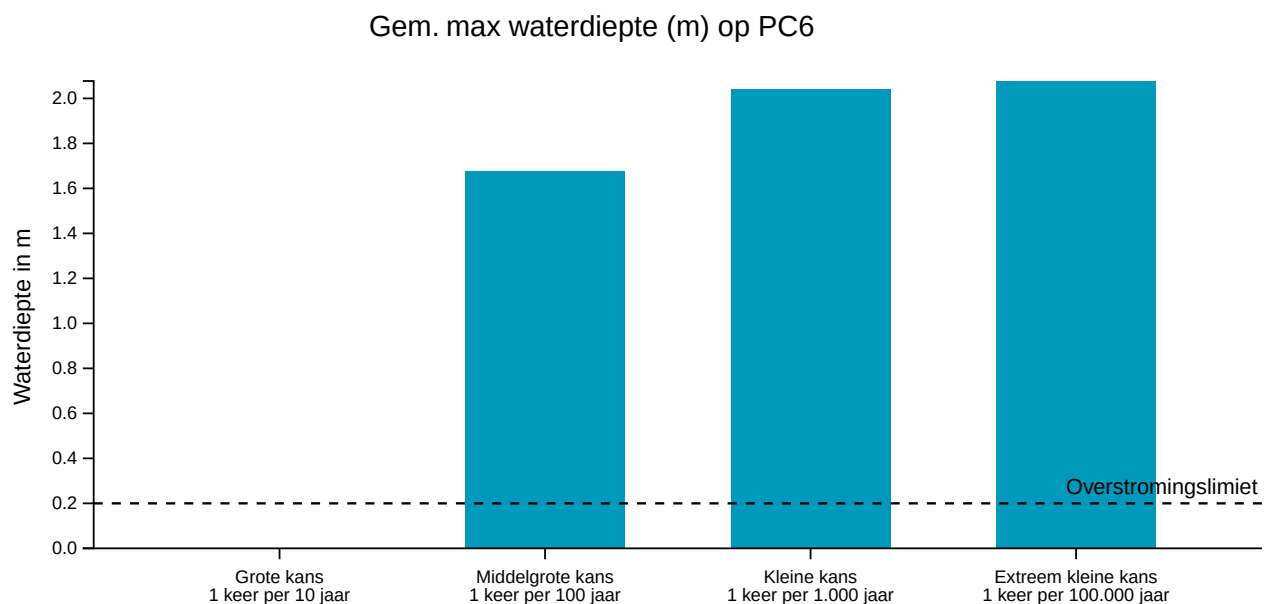
Huidig risico op paalrot	Zeer laag
Risico op paalrot in 2050 bij beperkte klimaatverandering	Zeer laag
Risico op paalrot in 2050 bij sterke klimaatverandering	Zeer laag

Verschilzetting

Verschilzettingsrisico in 2050 bij beperkte klimaatverandering	Zeer laag
Verschilzettingsrisico in 2050 bij sterke klimaatverandering	Zeer laag

Overstromingsrisico

Huidig overstromingsrisico op PC6	Middelgrote kans
-----------------------------------	------------------

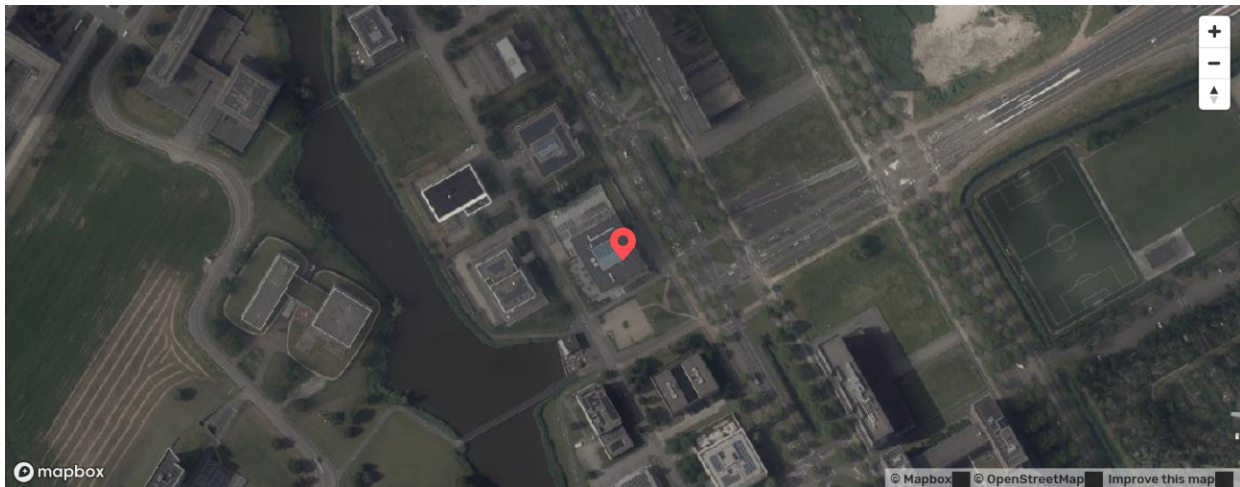


Leefbaarometer

Er zijn geen gegevens bekend.

Er zijn geen gegevens bekend.

Luchtfoto

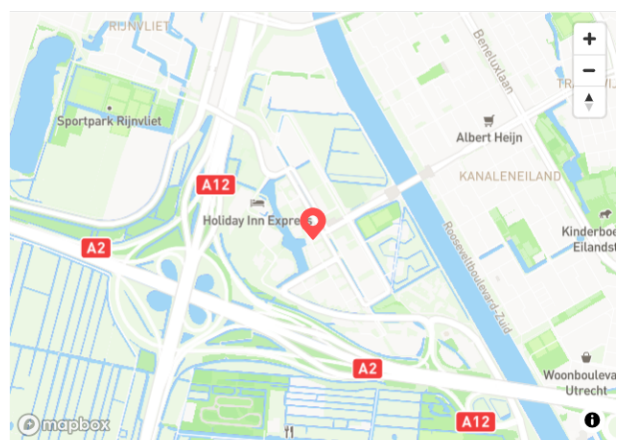


Omgevingskaarten

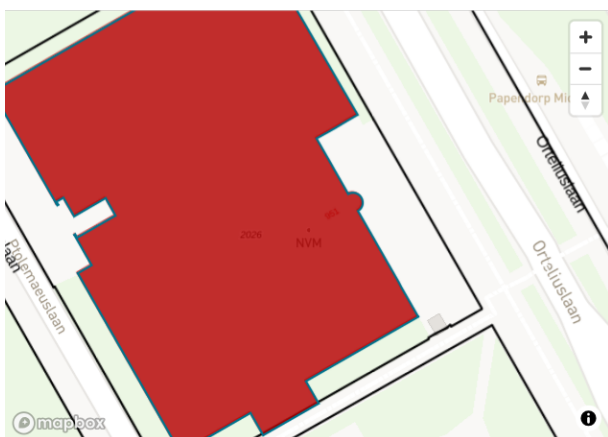
Overzichtskaart



Detail kaart



Pand contour



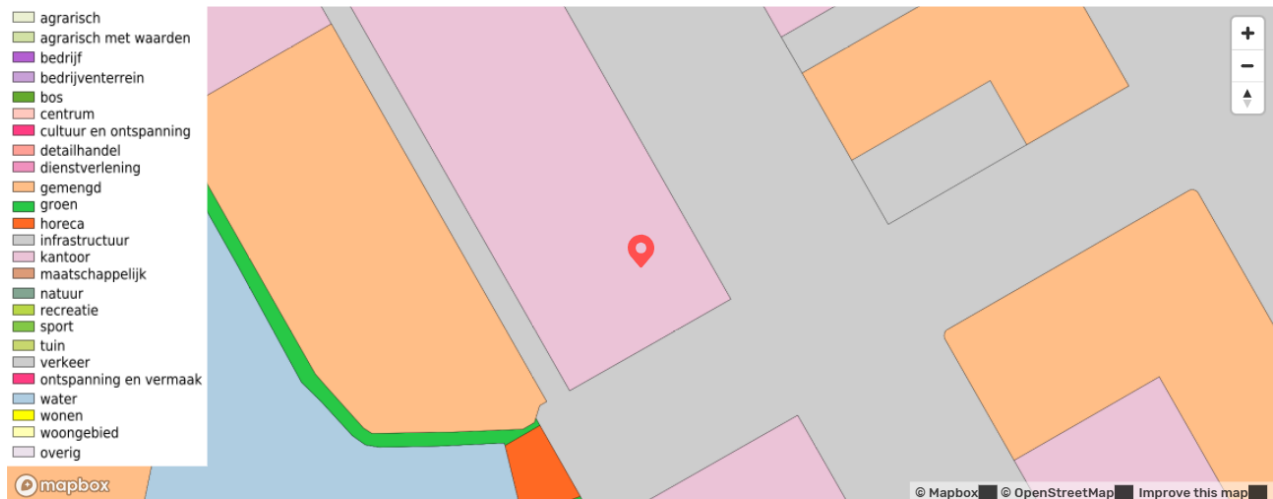
Kadastraal perceel



Ruimtelijke plannen

Let op, de informatie van Ruimtelijke Plannen is mogelijk niet volledig en verouderd. Maak gebruik van het [Omgevingsloket](#) voor een volledig beeld van de geldende regels.

Enkelbestemming overzichtskaart



Geldende bestemmingplannen

< 1 van 1 >

Bestemmings hoofdgroep	Kantoor
Plan status	Vastgesteld
Type plan	Bestemmingsplan
Datum	25-04-2024
Planregels	Bekijk bestemmingsplan

Lokale bekendmakingen (1)

Hieronder vindt u een overzicht van de officiële bekendmakingen binnen een straal van 500 meter van het object. Klik op de bekendmaking voor meer informatie.

Datum	Overheid	Onderwerp	URL
22-05-2025	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden	Openbare overheidsinformatie	Openbare vergaderingen algemeen bestuur

Bodemloket



Beschikbaarheid gegevens



Geen gegevens in bodemloket, alternatief beschikbaar via bodemloket



Geen gegevens in bodemloket

Voortgang onderzoek



Gegevens aanwezig, status onbekend



Saneringsactiviteit



Voldoende onderzocht/gesaneerd



Onderzoek uitvoeren



Historie bekend

Bereikbaarheid

Type	Afstand (km)	Naam
Bushalte	0,051	Papendorp-Midden, Utrecht
Treinstation	3,088	Utrecht Centraal, Utrecht
Tramhalte	1,291	Winkelcentrum Kanaleneiland, Utrecht
Metrostation	26,079	Gein, Amsterdam
Veerhalte	34,861	Middeldiep, Sliedrecht
Centraal treinstation	3,088	Utrecht Centraal
Vliegveld	34,492	Luchthaven Schiphol
Snelweg afrit	0,506	
Snelweg oprit	0,51	

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100)

Orteliuslaan 951, Utrecht

Walk Score:

50

De Walk Score meet de beloopbaarheid van elk adres op basis van de afstand tot nabijgelegen voorzieningen en de voetgangersvriendelijkheid. Hier vindt u een duiding van de score:

90-100	Zeer goed beloopbaar Alle noodzakelijke voorzieningen zijn nabijgelegen.
70-89	Goed beloopbaar De meeste noodzakelijke voorzieningen zijn nabijgelegen.
50-69	Redelijk beloopbaar Sommige voorzieningen zijn nabijgelegen.
25-49	Meestal afhankelijk van de fiets of auto De meeste voorzieningen zijn niet nabijgelegen en vereisen een fiets of auto.
0-24	Altijd afhankelijk van de fiets of auto Bijna alle voorzieningen zijn niet nabijgelegen en vereisen een fiets of auto.

Sectorbeschrijving

Kantorenmarkt

Vraagzijde

De vraag naar duurzame en hoogwaardige kantoorruimten blijft toenemen, terwijl het aanbod in het topsegment en voor grotere oppervlakken (>200 m²) beperkt blijft. Vooral in de Randstad en grote steden overstijgt de vraag het beschikbare aanbod. In 2024 werd ongeveer 1,2 miljoen m² kantoorruimte opgenomen, wat iets hoger is dan in 2023. Ook neemt het aantal transacties toe tot ongeveer 1.400, na een daling in 2023.

Daarnaast groeit de voorkeur voor kantoren op stationslocaties en nabij voorzieningen, wat wijst op veranderende locatievoorkeuren. Multifunctionele kantoorconcepten, met gedeelde werkruimtes en aanvullende diensten, winnen aan populariteit. Vooral bedrijven die hybride werken omarmen, kiezen vaker voor kleinere, flexibele kantoorruimten in hoogwaardige locaties in plaats van grootschalige objecten. De vraag naar kantoren met een hoog energielabel neemt toe, mede onder invloed van strengere regelgeving en eisen vanuit investeerders en gebruikers.

Aanbodzijde

Het marktsentiment is positiever dan vorig jaar, mede door een lichte groei in de vraag naar kantoorruimte in het middensegment vanaf 200 m². Hoewel het totale aanbod de afgelopen jaren is afgenomen, zien we in 2024 weer een lichte stijging. Eind 2024 wordt ongeveer 4,33 miljoen m² kantoorruimte aangeboden in de markt, ongeveer 4% hoger dan eind 2023.

Tegelijkertijd neemt de vraag naar verouderde kantoren en minder aantrekkelijke locaties af. Strengere duurzaamheidsnormen maken verhuur van kantoren zonder energielabel C of slechter steeds moeilijker, waardoor eigenaren gedwongen worden tot herontwikkeling, functiewijziging of sloop. Vooral kantoren zonder verduurzamingspotentieel verliezen fors aan waarde en staan langer leeg.

Sectorbeschrijving

Positief is dat veel panden hierdoor worden gemoderniseerd tot energiezuinige en toekomstbestendige gebouwen. Dit is vooral zichtbaar in steden waar de vraag groot is, zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. Hier zetten beleggers en ontwikkelaars zich actief in voor verduurzaming en renovatie.

Prijsontwikkeling

Huurprijzen blijven over het algemeen stabiel, maar de incentives nemen toe. In bepaalde segmenten, zoals prime office-locaties, blijft de prijsdruk groot. De transactieprizen stijgen vooral in de Randstad en sterke regionale kantoormarkten zoals Eindhoven en Zwolle.

Turn-key kantoorruimten zijn gewilder dan panden die nog aanpassing vergen. Dit vertaalt zich in snellere verhuur en hogere huurprijzen voor instapklare, energiezuinige kantoren.

Minder duurzame kantoren op secundaire locaties dalen in prijs en kennen vaker huurkortingen of flexibele huurcontracten. Daarnaast zien we dat bedrijven vaker kleinere metrages huren en flexibiliteit verkiezen boven langdurige verplichtingen. Dit heeft invloed op de prijsontwikkeling in verschillende segmenten.

Disclaimer

Bron:

Brainbay database (18-07-2025).

Disclaimer:

Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die Brainbay aan de in dit document opgenomen gegevens besteedt, geeft Brainbay geen garanties op de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens.