

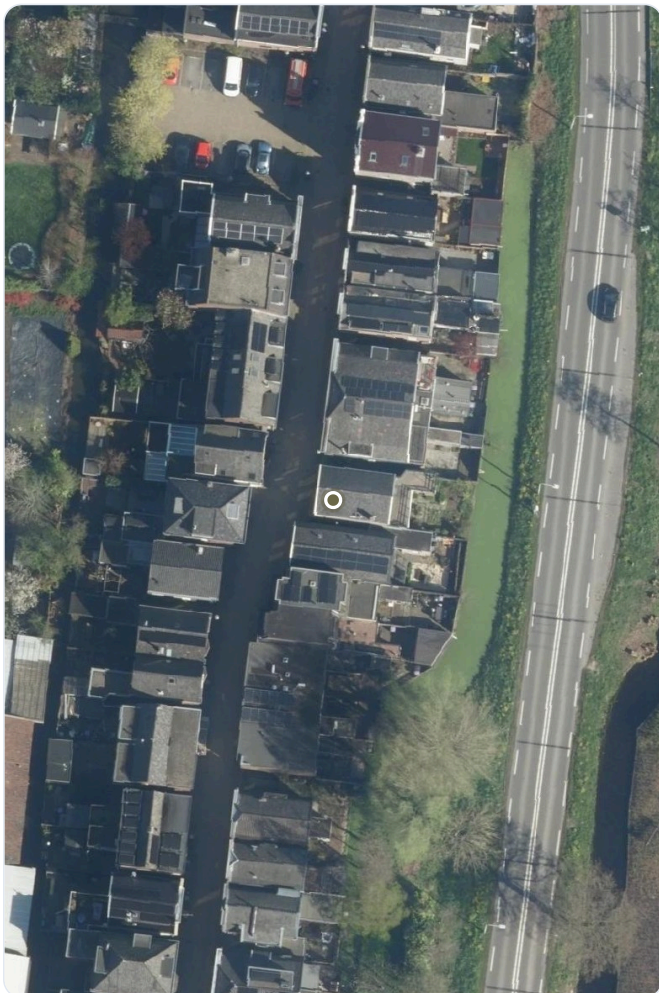
Funderingscheck

ADRES

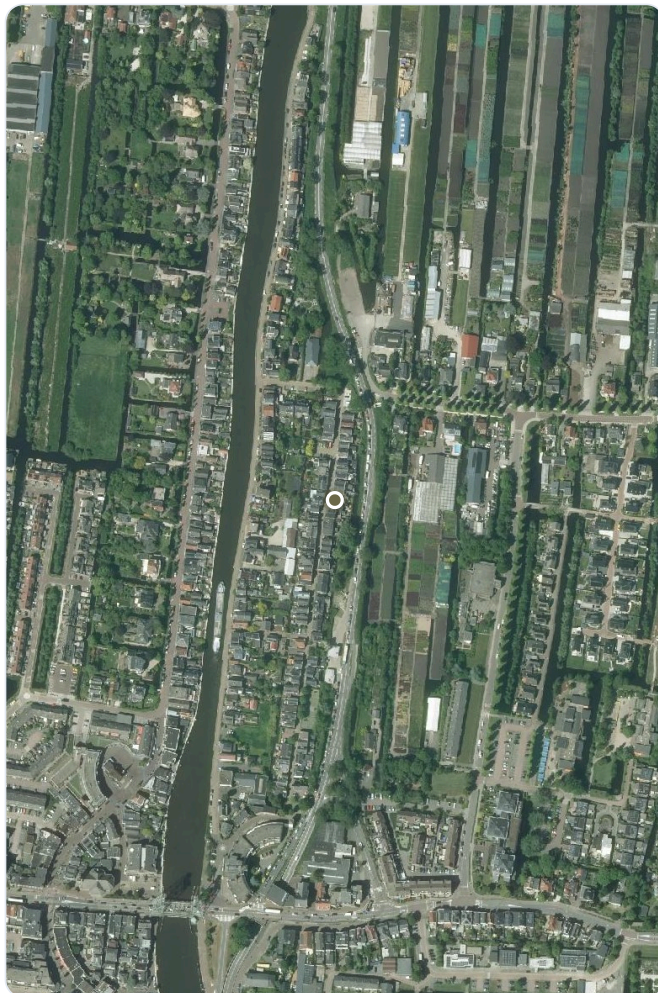
2771XG 99

RAPPORTDATUM

2026-10-14



Het pand (luchtfoto, PDOK)



De buurt (luchtfoto, PDOK)

Over deze QuickScan

Deze QuickScan brengt op basis van officiële, openbare bronnen — waaronder het BAG-register, het omgevingsplan, gemeentelijke regelgeving en gepubliceerde vergunningen — in kaart wat de mogelijkheden van dit pand zijn. U leest eerst de kernconclusie met de belangrijkste aandachtspunten; daarna volgt de volledige onderbouwing per onderwerp, met bronvermeldingen zodat u iedere bevinding zelf kunt controleren. De QuickScan is een deskundige eerste screening en vervangt geen bouwkundig of juridisch advies.

Conclusie in het kort

CONCLUSIE
Verhoogde aandacht

Voor Nieuwstraat 99 (Boskoop, gemeente Alphen aan den Rijn; bouwjaar 1918) geldt de aandachtsindicatie ****verhoogde_aandacht****. Deze wordt bepaald door de combinatie van het bouwjaar 1918 (vóór 1970) met de RVO-klassering van de bodemregio als "Kwetsbaar gebied - 80-100 %" (Laagveengebied). Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata — bouwjaar, postcodecluster en bodemregio — en geen oordeel over de staat van de fundering van dit specifieke pand.

Belangrijkste aandachtspunten

Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen, voegen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid; bij een koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).

Vraag het bouwdoossier bij de gemeente Alphen aan den Rijn op, zodat eerder funderings- of bouwonderzoek van het pand of de bouweenheid aan het licht komt.

Neem contact op met het gemeentelijk funderingsloket van Alphen aan den Rijn (niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen) en raadpleeg het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute, met de gemeentelijke funderingsloketten (RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak>).

Schakel bij aanhoudende of toegenomen aandacht een funderingsonderzoek ter plaatse in (fase 1: archiefonderzoek, grondwatergegevens, waterpassing, visuele casco-inspectie, analyse en rapportage); indicatieve kosten ~€ 4.000–6.000 (Gemeente Dordrecht, alleen als landelijke indicatie).

Neem de funderingsonzekerheid mee in de koop-/verkooponderhandeling: de wet noemt de fundering niet expliciet, dus of een funderingsgebrek onder de conformiteitseis (art. 7:17 BW) valt hangt van de omstandigheden — formuleer dit met nuance.

Uw vraag

Moet u bij dit adres rekening houden met funderingsproblemen voordat u koopt, verbouwt of verkoopt? Deze check legt de openbare kaarten van de overheid op uw pand en zet ze in één overzicht. Het rapport zegt niets over de werkelijke staat van de fundering. Dat kan alleen een funderingsonderzoek ter plaatse.

Uw pand

	GEGEVEN	BRON
Pand	woonfunctie, 121 m², bouwjaar 1918, Pand in gebruik	BAG pand 0499100002016973
Verblijfsobjecten	1 in het pand	BAG
Hoogte	2 bouwlagen, dak ca. 8,5 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Biezen-West, wijk Boskoop	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2771XG	26 panden, waarvan 26 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	32 adressen, bouwjaar 1910–1981	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1918. Panden van vóór 1970 staan vaker op houten palen dan jongere panden. Het bouwjaar zegt dus iets over de kans op een bepaald funderingstype, maar het stelt dat type niet vast.

Aandachtsindicatie

Elke factor hieronder komt uit een openbare kaart en krijgt een signaal: verhoogd, mogelijk, beperkt of onbekend. Het sterkste signaal bepaalt de indicatie. Deze berekening is vast en voor elk adres gelijk. Er zit geen model of schatting tussen.

SIGNAAL	FACTOR	BEVINDING	BRON
● Verhoogd	Bouwjaar × bodem	Bouwjaar 1918 (vóór 1970); RVO: Kwetsbaar gebied - 80-100 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
● Mogelijk	Paalrot (buurt)	1,2 % van de panden nu, 2,2 % in 2050 (hoog scenario); buurt Biezen-West	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Mogelijk	Verschilzetting (buurt)	6,9 % tot 6,9 % van de panden in 2050	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Onbekend	Grondwater	Geen BRO-grondwatermetingen in de buurt	BRO
AANDACHTSINDICATIE			Verhoogde aandacht
De aandachtsindicatie volgt uit het sterkste signaal hierboven. Beperkt geldt alleen als geen enkele factor onbekend is. Het is een indicatie uit openbare bronnen, geen oordeel over de staat van de fundering; dat stelt alleen een funderingsonderzoek ter plaatse vast.			

Wat de kaarten zeggen

Per kaart wat die over deze locatie zegt, met de bron.

Bodem. RVO deelt postcode 2771XG in als "Kwetsbaar gebied - 80-100 %", bodemregio Laagveengebied. RVO schrijft erbij: "Dit postcodegebied (2771XG) bevat 26 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Laagveengebied."

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding)."

Paalrot. Volgens de Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Biezen-West (10.930 panden) 1,2 % van de panden nu een risico op paalrot, 2 % in 2050 in het lage en 2,2 % in het hoge klimaatscenario. Dit is een buurtcijfer, geen uitspraak over uw pand.

Verschilzetting. Voor verschilzetting (ongelijk zakken van een fundering op staal) geeft de Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) voor 2050 6,9 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 6,9 % in het hoge scenario.

Grondwater. Er is geen BRO-grondwaterput met metingen in de buurt van uw pand; dit gegeven is onbekend.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Alphen aan den Rijn (adres: Nieuwstraat 99, 2771 XG Boskoop).

Geldig funderingsbeleid: geen funderingsbeleid in opgehaalde tekst voor deze gemeente.

- (a) Onderzoeksplicht / handhaving op bestaande funderingen: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. De enige onderzoeksverplichting die de zoekacties naar gemeentelijk funderingsbeleid opleverden, betreft voorafgaand *bodem*onderzoek bij bouwactiviteiten (Bouwverordening Alphen aan den Rijn 2018, artikel 2.1.5, CVDR613159: "Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat in ieder geval uit de resultaten van een recent standaard vooronderzoek verricht volgens NEN 5725."), dus geen funderingsonderzoek.
- (b) Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of funderingsherstel: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- (c) Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen voor fundering in de gemeentelijke tekst: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Van monument-specifieke beperkingen: het pand is volgens de Wkpb-registratie niet als gemeentelijk monument geregistreerd ("niet geregistreerd in Wkpb") en er zijn geen geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen met gevolgen voor funderingsherstel. De Wkpb-registratie dekt alleen geregistreerde beperkingen; gemeentelijke monumenten of voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb vallen – raadpleeg daarom ook het omgevingsplan en de openbare registers. Voor dit rapport betekent dit: er is in de Wkpb-registratie geen beperking die een vergunningsplicht of extra toets van funderingsherstel in de weg staat, maar dit is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming volledig ontbreekt.

Onderzoek en financiering

Vervolgstappen en geldbronnen:

- Gemeentelijk funderingsloket: Alphen aan den Rijn staat niet in de tabel van gemeenten met een bekend funderingsloket (Amsterdam, Rotterdam, Haarlem, Zaanstad, Schiedam, Dordrecht); een gemeentelijk loket voor deze gemeente is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen – verwijs generiek naar de gemeente en de landelijke Nationale Aanpak.
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel:** landelijke financieringsroute voor funderingsherstel, naast de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, [onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak \(rvo.nl\)](https://onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak(rvo.nl)))).
- Gemeentelijke subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of -herstel: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- Restauratiefondsen en vergelijkbare monumentfondsen zijn alleen-voor-monumenten; dit pand is volgens de Wkpb-registratie geen (gemeentelijk) monument, dus die route is hier niet van toepassing.
- Indicatieve kosten, uitsluitend als landelijke/gemeentelijke indicatie met het voorbehoud dat voor dit pand géén risico is vastgesteld: funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (bron: Gemeente Dordrecht, [funderingen \(dordrecht.nl\)](https://funderingen(dordrecht.nl)))).
- Er bestaat GEEN landelijk funderingslabel; er mag dus geen label worden geclaimd (bron: RVO).

Vergunninghistorie: vergunningpublicaties zijn in deze scan niet op type of besluituitkomst beoordeeld; uit het ontbreken van een beoordeling volgt geen uitspraak over de kans op verlening. Ze zijn daarom niet als bewijs voor funderingsrisico gebruikt.

Monument & bestemming

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (RCE / Wkpb)

KENMERK	WAARDE
rijksmonument	nee
in beschermd stads- of dorpsgezicht	nee
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-10-14T14:48:03.060423Z
perceel	21910290570000
zoekgebied	polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap; lijnen/punten binnen het perceel; grenscontact uitgesloten
registratie	niet geregistreerd in Wkpb; volgens Wkpb-registratie; alleen geregistreerde beperkingen. Gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten Wkpb vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel; grenscontact uitgesloten.

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Actualisatie Boskoop - Dorp 2010**, vastgesteld 2012-10-31.

3 aanvullende plannen gelden daarnaast. Zo'n plan wijzigt het hoofdplan op onderdelen, maar bepaalt de bestemming niet.

Geldende plannen op dit adres

PLAN	SOORT	ROL	FASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Actualisatie Boskoop - Dorp 2010	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2012-10-31	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Bestemmingsplan Boskoop - Dorp	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2011-02-02	www.ruimtelijkeplannen.nl		

PLAN	SOORT	ROL	FASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Cultuurhistorie	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2022-01-27	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluplan Archeologie	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2019-03-28	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluplan Parkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2017-09-21	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Alphen aan den Rijn	2025-06-17

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0499.BPL200900001HBD-OH01
type	bestemmingsplan
status	onherroepelijk
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROUP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen	wonen	ja (hoofdbestemming)		
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 3	waarde	ja	NL.IMRO.0484.archeologie-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie - Ensembles	waarde	ja	NL.IMRO.0484.BPcultuurhistorie-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie - Bouwwerken	waarde	ja	NL.IMRO.0484.BPcultuurhistorie-VA01	ruimtelijkeplannen.nl

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen, voegen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid; bij een koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdoossier bij de gemeente Alphen aan den Rijn op, zodat eerder funderings- of bouwonderzoek van het pand of de bouweenheid aan het licht komt.
- Neem contact op met het gemeentelijk funderingsloket van Alphen aan den Rijn (niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen) en raadpleeg het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute, met de gemeentelijke funderingsloketten (RVO: onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Schakel bij aanhoudende of toegenomen aandacht een funderingsonderzoek ter plaatse in (fase 1: archiefonderzoek, grondwatergegevens, waterpassing, visuele casco-inspectie, analyse en rapportage); indicatieve kosten ~€ 4.000–6.000 (Gemeente Dordrecht, alleen als landelijke indicatie).

- Neem de funderingsonzekerheid mee in de koop-/verkooponderhandeling: de wet noemt de fundering niet expliciet, dus of een funderingsgebrek onder de conformiteitseis (art. 7:17 BW) valt hangt van de omstandigheden — formuleer dit met nuance.

Beperkingen

- De kaarten zijn indicatief en gelden per postcode of buurt, niet per pand.
- Het funderingstype van uw pand is niet vastgesteld.
- Wat er in het bouwdoossier staat, is voor deze check niet opgehaald.
- Niet volledig opgehaald: BRO GMW / GLD (deels opgehaald). Wat daar ontbreekt, telt als onbekend.

Bronnen

Iedere geciteerde passage is gecontroleerd tegen de tekst die uit de bron is opgehaald.

DOCUMENT	GECEITEERD	GELEZEN
Bouwverordening Alphen aan den Rijn 2018 (CVDR613159)	art. 2.1.5	alleen zoekfragment gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald
3DBAG	3DBAG (TU Delft 3D geoinformation)	opgehaald
BAG burencuster	Kadaster (BAG)	opgehaald
RVO indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek	RVO	opgehaald
BRO bodemkaart / FGR	BRO (TNO/WUR)	opgehaald
AHN	AHN	opgehaald
Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — rasters	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — paalrot	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — verschilzetting	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
BRO GMW / GLD	BRO (TNO)	deels opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald