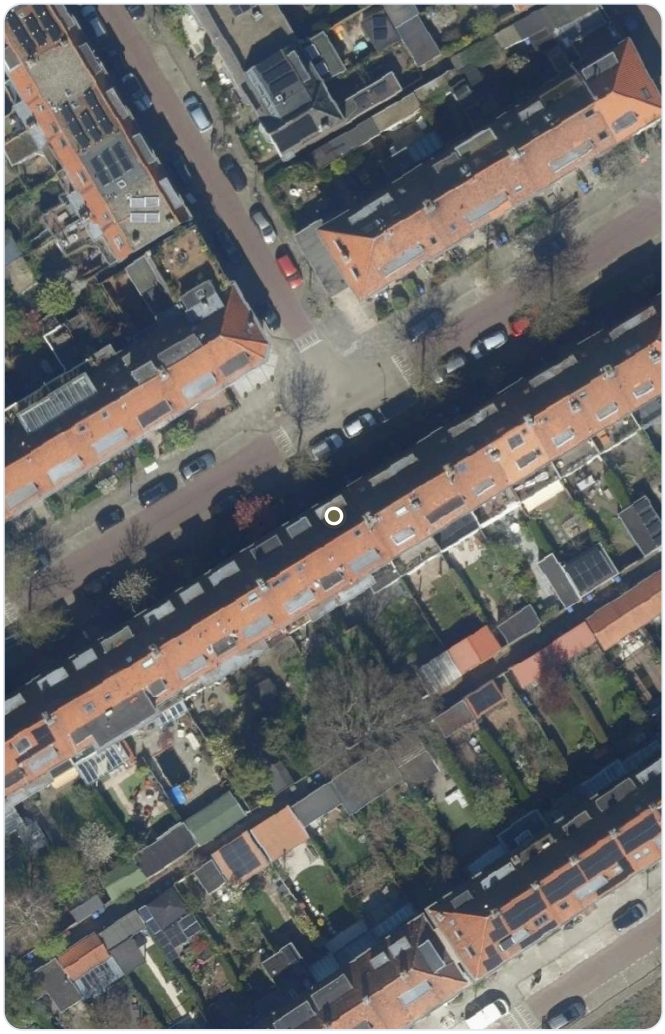
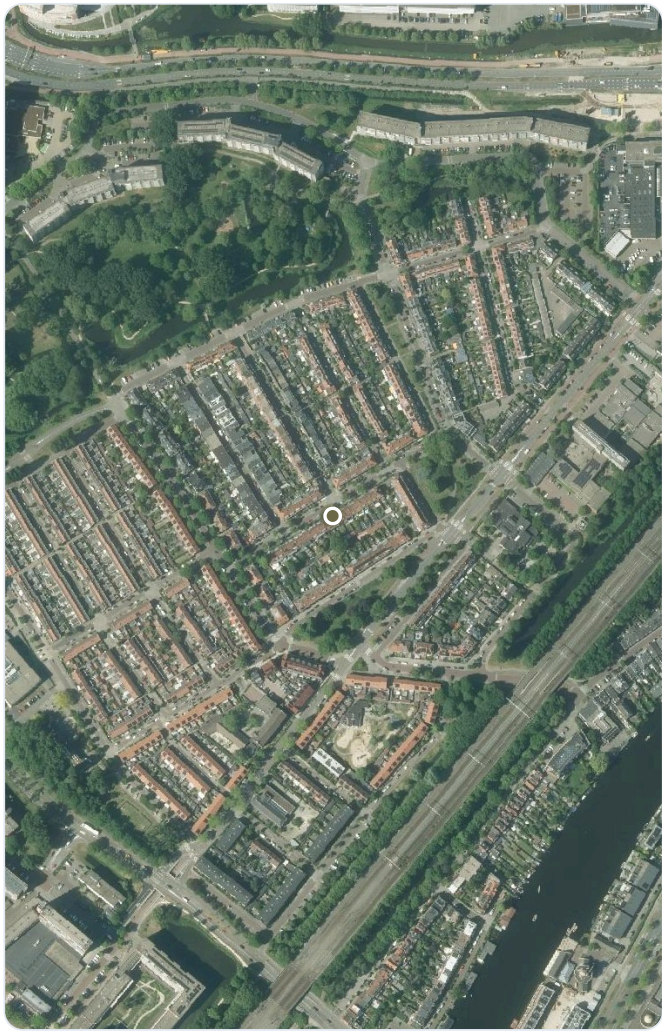
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
2332BG 19	**2026-11-04**



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
Mogelijke aandacht

Voor Tesselschadestraat 19 in Leiden (bouwjaar 1935) geldt een **aandachtsindicatie "mogelijke aandacht"**, bepaald door de factor bouwjaar × bodem: het pand is gebouwd voor 1970 en ligt in een RVO-indicatief stedelijk aandachtsgebied ("Stedelijk gebied - 80-100 %"). Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata — géén oordeel over de staat van de fundering; er is voor dit pand geen funderingsrisico vastgesteld en er bestaat geen landelijk funderingslabel (RVO). Gemeente Leiden heeft in de geraadpleegde bronnen geen funderingsbeleid, onderzoeksplicht of funderingssubsidie; Leiden schrijft alleen milieuhygiënisch bodemonderzoek voor (CVDR645163, art. 3.2.1.3) en benoemt in de Omgevingsvisie algemeen dat "er is sprake van bodemdaling en zettingen in de ondergrond" (CVDR756299, art. 5.4).

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren in muren of plafonds, klemmende deuren en ramen, scheefstanden) en naar een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid — eerder onderzoek weegt zwaarder dan alle kaartindicaties samen.
- Vraag het bouwdossier en eventuele eerdere funderingsonderzoeken van het pand op bij de gemeente Leiden (omgevingsloket); de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en levert zelf geen bewijs.
- Vraag bij het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket van Leiden naar advies en geldmogelijkheden, en controleer het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Gezien bouwjaar 1935 en de aandachtsindicatie 'mogelijke aandacht': laat bij verhoogde of onbekende aandacht een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (indicatief ~€ 4.000–6.000 volgens gemeentelijke indicatie Dordrecht) om het funderingstype en de conditie vast te stellen.
- Verifieer bij een eventuele koop de vergelijkbare huizen in de straat niet als bewijs, maar houd de kooponderzoeksplicht aan: funderingsonzekerheid is een uitdrukkelijk onderzoekspunt bij de koopovereenkomst (Rijksoverheid); combineer dit met het Wkpb-uitgangspunt dat er geen geregistreerde publiekrechtelijke beperking is vastgesteld, maar dat gemeentelijke bescherming buiten de Wkpb kan vallen en zelf te verifiëren is in het omgevingsplan.

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, 92 m², bouwjaar 1935, Pand in gebruik	BAG pand 0546100000011473
Verblijfsobjecten	2 in het pand	BAG
Hoogte	3 bouwlagen, dak ca. 12,9 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Lage Mors, wijk Morsdistrict	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2332BG	26 panden, waarvan 21 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	56 adressen, bouwjaar 1930–1935	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1935. 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
Mogelijk	**Bouwjaar × bodem**	Bouwjaar 1935 (vóór 1970); RVO: Stedelijk gebied - 80-100 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt Lage Mors	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Verschilzetting (buurt)**	1,7 % tot 3,2 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Beperkt	**Grondwater**	Trend 3,4 mm per jaar (2017–2026); laagste stand -2,17 m NAP	BRO GLD000000052273, 96 m

AANDACHTSINDICATIE **Mogelijke 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 2332BG in als *"Stedelijk gebied - 80-100 %"*. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (2332BG) bevat 26 panden (BAG). Van deze panden is 80,8% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem.*

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats."

Paalrot. Volgens de Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Lage Mors (11.380 panden) 0 % van de panden nu een risico op paalrot, 0 % in 2050 in het lage en 0 % 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 Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) voor 2050 1,7 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 3,2 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000052273 staat 96 m van uw pand en heeft metingen van 2017–2026. De stand lag tussen -2,17 en -0,59 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 0,23 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 2,4 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is 3,4 mm per jaar.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Leiden (Tesselschadestraat 19, 2332BG; pand BAG-id 0546100000011473, bouwjaar 1935, bestemming Wonen volgens bestemmingsplan Morskwartier).

Geen funderingsbeleid in opgehaalde tekst voor deze gemeente. De doorzochte Leidse regelgeving bevat geen gemeentelijke verordening of beleidsregel met een onderzoeksplicht of handhaving op bestaande funderingen, en evenmin een gemeentelijke subsidie- of leningregeling voor funderingsonderzoek of funderingsherstel. Wat is vastgesteld:

- Leiden regelt in de Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 (CVDR645163, art. 3.2.1.3) uitsluitend **milieuhygiënisch bodemonderzoek** (bodemverontreiniging, NEN 5740): "Het onderzoek met betrekking tot de bodemgesteldheid ... bestaat uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek dat is verricht volgens NEN 5740". Dit gaat over bodemkwaliteit, niet over de funderingsconditie.
- De Omgevingsvisie gemeente Leiden (CVDR756299, art. 5.4) raakt in het algemeen aan de ondergrond: "Er is sprake van bodemdaling en zettingen in de ondergrond. Daarnaast kan het veranderende en toenemende gebruik van de ondergrond

voor bijvoorbeeld de energietransitie het grondwatersysteem beïnvloeden." Er staat géén onderzoeksplicht, drempelwaarde, subsidie of lening in.
- (a) Onderzoeksplicht/handhaving op bestaande funderingen: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- (b) Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of -herstel: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- (c) Letterlijke verwijzingen naar landelijke funderingsnormen/-richtlijnen in de Leidse tekst: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Monument & Wkpb (volgens Wkpb-registratie, Kadaster Wkpb via PDOK, kadaster/wkpb/wfs/v1_0 (service.pdok.nl), CC0, opgehaald 2026-11-04):

- Rijksmonument: nee (RCE-rij). In beschermd stads- of dorpsgezicht: nee.
- Gemeentelijk monument: **niet geregistreerd in Wkpb** — dit is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming ontbreekt; gemeentelijke bescherming kan door overgangsrecht buiten de Wkpb vallen.
- Publiekrechtelijke beperkingen (grondslag Wkpb, registrerend bestuursorgaan Kadaster/PDOK, raadpleegdatum 2026-11-04, perceel 23200039770000): **geen geregistreerd in Wkpb**. De perceelquery sloot grenscontact uit en hield alleen polygonen met minimaal 1 m² overlap aan; dat is geen bewijs van gebouwspecifieke bescherming, en de begrenzing kan onzeker zijn — bij onbereikbaarheid of onduidelijke begrenzing blijft het antwoord onbekend.
- **Betekenis voor funderingsherstel:** er is voor dit perceel géén Wkpb-geregistreerde beperking vastgesteld die een funderingsherstel of funderingsversterking op dit adres uitgangspunt-technisch blokkeert of vergunningvrij stelt. Omdat gemeentelijke monumentstatus en andere beperkingen door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie kunnen vallen, blijft het omgevingsplan en de openbare registers zelf te verifiëren in het omgevingsplan.
- Geen dubbele beschermingslaag die herstel bemoeilijkt vastgesteld: wel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" op het adrespunt (plangegevens); deze raakt bodemingreep-ondergronds, niet de funderingsconditie zelf.

Onderzoek en financiering

Concreet voor dit pand (volgens de pandgegevens en de aangeleverde funderings-evidence):

- Er is **geen eerder funderingsonderzoek** van dit pand of de bouweenheid aangeleverd; de funderingsconditie is **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen**.
- De vergunninghistorie is niet beoordeeld en levert daarom géén bewijs voor of tegen funderingsrisico (zie Broncontrole).
- Omgevingsplan-regels op dit adres (nieuwe deel) raken geen funderingsonderwerp; de aangeleverde artikelen gaan over onder andere datacentrumgebruik (art. 24.4, 24.5 Omgevingsplan gemeente Leiden) en begripsbepalingen.

Geldbronnen en vervolgstappen (alleen wat in de opgehaalde tekst of de landelijke tabel staat):

- **Gemeentelijk loket Leiden:** Leiden staat niet in de tabel van gemeentelijke funderingsloketten en er is geen Leids loket, onderzoekssubsidie of laagrentende lening vastgesteld in de geraadpleegde bronnen; verwijs generiek naar het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket van Leiden.
- **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** is de landelijke financieringsroute voor funderingsherstel, naast de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- **Nationale Aanpak Funderingsproblematiek:** het kabinet ging op 4 juli 2025 van start met een meerjarenaanpak; naar verwachting raken 425.000 gebouwen/woningen in 10 jaar, oplopend tot 780.000 richting 2050 (bron: Rijksoverheid, nieuwsbericht 04-07-2025, actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek (rijksoverheid.nl)).
- **Monumentfondsen** (zoals een restauratiefonds) zijn **alleen voor monumenten**; dit pand is geen rijksmonument en niet in Wkpb als gemeentelijk monument geregistreerd, dus die route is hier niet bevestigd.
- **Koop/juridisch:** bij een koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper — funderingsonzekerheid is daarmee een uitdrukkelijk onderzoekspunt (Rijksoverheid, vraag-en-antwoord koopovereenkomst). De conformiteitseis (art. 7:17 BW) noemt de fundering niet expliciet; of een funderingsgebrek eronder valt hangt van de omstandigheden af (Burgerlijk Wetboek Boek 7, wetten.overheid.nl/BWBR0005290).
- **Indicatieve kosten (alleen als landelijke orde van grootte, mét voorbehoud):** funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand, genoemd door de Gemeente Dordrecht (funderingen (dordrecht.nl)). Voor dit pand is géén risico vastgesteld; dit zijn dus geen kostenverwachtingen voor dit adres.

Kaders voor het funderingsrisico-signaal (indicatief, openbare overheidsdata):

- Bouwjaar 1935: tot grofweg 1970 werden panden vaak gefundeerd op houten palen of ondiep op staal; bouwjaar is een aanwijzing voor het funderingstype, geen vaststelling (RVO).
- Paalrot ontstaat vooral door droogstand van houten palen; een langdurig verlaagd grondwaterpeil kan problematisch zijn (RVO). De dichtstbijzijnde BRO-meetreeks (GLD000000052273, op 96 m afstand) laat tussen 2017 en 2026 een trend van 3,41 mm per jaar zien met standen tussen -2,17 en -0,593 m NAP — dit is een meetpunt op afstand, geen meting aan dit pand.
- Buurtcontext (Klimaateffectatlas, buurt Lage Mors): paalrotrisico-indicatie 0,03% van de panden (nu en 2050), verschilzetting 2050: 1,69% (mild) tot 3,16% (sterk) van de panden. Dit zijn buurtrasters, geen pandwaarnemingen.
- De BRO bodemkaart heeft geen bodemvlak op dit punt; de bodemopbouw ter plaatse is daarmee niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

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	2026-11-04T07:12:06.311636Z
perceel	23200039770000
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: **Morskwartier** (bestemming Wonen), vastgesteld 2013-05-30.

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	VASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Morskwartier	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2013-05-30	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening Fietsparkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2021-02-18	www.ruimtelijkeplannen.nl		
parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-05-31	www.ruimtelijkeplannen.nl		
RVS BP Morskwartier	gerechtelijke uitspraak	aanvulling op het hoofdplan	2014-09-17	www.ruimtelijkeplannen.nl		

PLAN	SOORT	ROL	VASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Omgevingsplan gemeente Leiden	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Leiden	2026-04-16

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0546.BP00078-0301
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT
enkelbestemming	Wonen	wonen	ja (hoofdbestemming)
functieaanduiding	erf		nee
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 5	waarde	ja

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren in muren of plafonds, klemmende deuren en ramen, scheefstanden) en naar een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid — eerder onderzoek weegt zwaarder dan alle kaartindicaties samen.
- Vraag het bouwdossier en eventuele eerdere funderingsonderzoeken van het pand op bij de gemeente Leiden (omgevingsloket); de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en levert zelf geen bewijs.
- Vraag bij het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket van Leiden naar advies en geldmogelijkheden, en controleer het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Gezien bouwjaar 1935 en de aandachtsindicatie 'mogelijke aandacht': laat bij verhoogde of onbekende aandacht een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (indicatief ~€ 4.000–6.000 volgens gemeentelijke indicatie Dordrecht) om het funderingstype en de conditie vast te stellen.
- Verifieer bij een eventuele koop de vergelijkbare huizen in de straat niet als bewijs, maar houd de kooponderzoeksplicht aan: funderingsonzekerheid is een uitdrukkelijk onderzoekspunt bij de koopovereenkomst (Rijksoverheid); combineer dit met het Wkpb-uitgangspunt dat er geen geregistreerde publiekrechtelijke beperking is vastgesteld, maar dat gemeentelijke bescherming buiten de Wkpb kan vallen en zelf te verifiëren is in het omgevingsplan.

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 bouwdossier 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	GECITEERD	GELEZEN
Omgevingsvisie gemeente Leiden (CVDR756299), artikel 5.4	art. 5.4	alleen zoekfragment gelezen
Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 (CVDR645163), artikel 3.2.1.3	art. 3.2.1.3	alleen zoekfragment gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald
3DBAG	3DBAG (TU Delft 3D geoinformation)	opgehaald
BAG burencluster	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