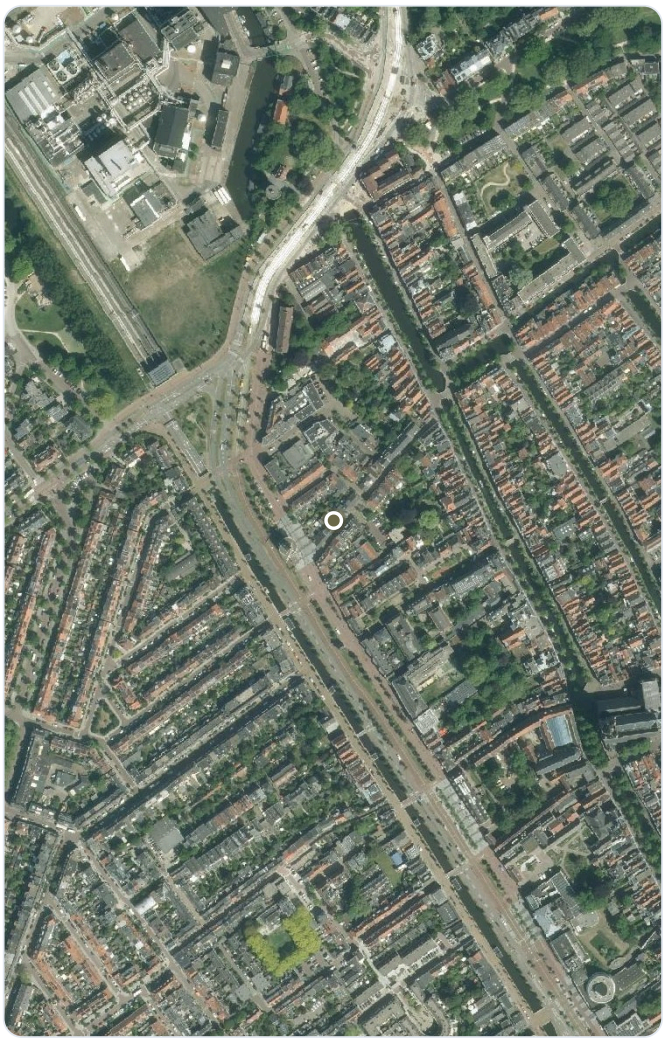
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
2611HW 18	**2026-11-02**



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 Dirklangenstraat 18 in Delft geldt de door code vastgestelde aandachtsindicatie **verhoogde aandacht**, bepaald door de factor bouwjaar × bodem: het pand is gebouwd in 1890 (vóór 1970) en ligt in een door RVO aangemerkt "Kwetsbaar gebied - 80-100 %" (Zeekleigebied). Deze indicatie is een aandachtssignaal op basis van openbare overheidsdata, géén oordeel over de staat van de fundering van dit pand. Voor Delft is geen specifiek gemeentelijk funderingsbeleid vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of -herstel van het pand of de bouweenheid; de pandgegevens bevatten geen eerder funderingsonderzoek.
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Delft (historische onderzoeken, verbouwingen, verplichte funderingsrapportages).
- Neem contact op met het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket van Delft en raadpleeg het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als generieke financieringsroute; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Laat bij aanhoudende onduidelijkheid een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren; als indicatie geldt ca. € 4.000–6.000 voor onderzoek en doorgaans € 50.000–100.000 voor herstel per pand, mét het voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld (bron: Gemeente Dordrecht, https://www.dordrecht.nl/funderingen).
- Check bij (ver)bouw- of herstelplannen de bescherming als rijksbeschermd stadsgezicht Delft en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' in het bestemmingsplan Binnenstad 2012; gemeentelijke monumentbescherming is niet geregistreerd in Wkpb, maar kan door overgangsrecht buiten die registratie vallen.

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, 77 m², bouwjaar 1890, Pand in gebruik	BAG pand 0503100000009657
Verblijfsobjecten	2 in het pand	BAG
Hoogte	3 bouwlagen, dak ca. 9,9 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Centrum-West, wijk Wijk 11 Binnenstad	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2611HW	14 panden, waarvan 13 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1679–1980	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1890. 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 1890 (vóór 1970); RVO: Kwetsbaar gebied - 80-100 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt Centrum-West	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Verschilzetting (buurt)**	2,5 % tot 8,1 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Onbekend	**Grondwater**	Alleen een historische reeks (2018–2021)	BRO GLD000000027782, 33 m

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 2611HW in als *"Kwetsbaar gebied - 80-100 %"*, bodemregio Zeekleigebied. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (2611HW) bevat 14 panden (BAG). Van deze panden is 92,9% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.*

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 Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Centrum-West (7.100 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 2,5 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 8,1 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000027782 staat 33 m van uw pand en heeft metingen van 2018–2021. De stand lag tussen -0,73 en 0,24 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 0,37 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 1,1 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is 54,1 mm per jaar.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Delft (adres Dirklangenstraat 18, 2611HW).

Geldig funderingsbeleid: geen funderingsbeleid vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. De zoekslagen naar funderingsbeleid leverden voor Delft géén verordening of beleidsregel met een onderzoeksplicht of handhaving op bestaande funderingen. Wat wél in de geraadpleegde teksten staat:

- **Bouwverordening Delft (CVDR464234), art. 2.1.5 "Bodemonderzoek"**: "Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid van de Woningwet bestaat uit: a. de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740, uitgave 2009". Dit betreft uitsluitend milieuhygiënisch bodemonderzoek (bodemkwaliteit), niet de constructieve funderingsconditie; een onderzoeksplicht voor bestaande funderingen staat hier niet in.
- **Huisvestingsverordening Delft 2023 (CVDR697876), art. 5:2 (splitsingsvergunning)**: de aanvraagvereisten noemen geen funderingsonderzoek. Op verzoek van burgemeester en wethouders "moet een beschrijving en een beoordeling worden

overlegd, die inzicht geeft in de onderhoudstoestand van het gebouw en de maximale huurprijzen van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten." Funderingsonderzoek wordt daarbij niet letterlijk geëist.

- **Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019 (CVDR626682)**: "Spreiding van woningen waarvoor een vergunning (met name een omzettingsvergunning) is verleend, is wenselijk." — regelt spreiding en leefbaarheid, geen funderingsnormen.
- (a) Gemeentelijke onderzoeksplicht/handhaving op bestaande funderingen: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen**.
- (b) Subsidie- of leningregelingen specifiek voor funderingsonderzoek of funderingsherstel: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen**. De Verordening Starterslening Delft 2025 (CVDR737353) is een algemene starterslening via SVn waarin "Verbeterkosten, achterstallig onderhoud of meerwerk (bij nieuwbouw) kunnen meegenomen worden in de financiering"; funderingsherstel wordt daarin niet specifiek genoemd.
- (c) Verwijzingen naar landelijke funderingsnormen/richtlijnen: **geen letterlijke verwijzing vastgesteld** in de geraadpleegde Delftse teksten.

Monument & publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb):

- Gemeentelijk monument: **niet geregistreerd in Wkpb** (volgens Wkpb-registratie, bron: Kadaster Wkpb via PDOK, kadaster/wkpb/wfs/v1_0 (service.pdok.nl)). Dat is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming ontbreekt: gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Rijksmonument: nee (RCE). Het pand ligt wel in het rijksbeschermde stadsgezicht Delft.
- Overige publiekrechtelijke beperkingen volgens Wkpb-registratie: **niet geregistreerd in Wkpb** (dezelfde bron).
- Betekenis voor funderingsherstel: het pand ligt in een beschermd stadsgezicht en op het adrespunt geldt in het bestemmingsplan Binnenstad 2012 de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' en de gebiedsaanduiding 'beschermd stadsgezicht'; wijzigingen aan de buitenkant van het pand (zoals bij herstelwerk aan de gevel) kunnen daardoor aan aanvullende toetsing zijn onderworpen. De perceelquery sluit grenscontact en polygonen met minder dan 1 m² overlap uit en dekt alleen geregistreerde beperkingen; dit is geen bewijs van gebouwspecifieke bescherming, en bij onbereikbaarheid of begrenzing van de Wkpb- of RCE-bron blijft de beschermingssituatie onbekend.

Onderzoek en financiering

Vervolgstappen volgens opgehaald beleid:

- Een gemeentelijk **funderingsloket Delft** is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. Bij een splitsing geldt de procedure van Huisvestingsverordening Delft 2023 art. 5:2: een splitsingsplan conform art. 109 Boek 5 BW, en op verzoek van burgemeester en wethouders een taxatierapport en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw; funderingsonderzoek wordt daarin niet letterlijk geëist.
- **Financiering (landelijk, geldt ook voor dit pand):** de landelijke financieringsroute voor funderingsherstel loopt via het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Indicatieve kosten, alleen als landelijke/gemeentelijke indicatie mét het voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld: funderingsonderzoek ca. € 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (bron: Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)).
- Restauratiefondsen gelden **alleen voor monumenten**; dit pand is volgens de Wkpb-registratie geen geregistreerd gemeentelijk monument en geen rijksmonument (wel rijksbeschermd stadsgezicht), dus die route is hier niet aantoonbaar van toepassing.
- Vergunningpublicaties in de buurt zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld; uit het ontbreken van een beoordeling volgt geen uitspraak over de kans op verlening.

Monument & bestemming

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (RCE / Wkpb)

KENMERK	WAARDE
rijksmonument	nee

KENMERK	WAARDE
in beschermd stads- of dorpsgezicht	ja
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-11-02T06:28:09.994876Z
perceel	22000310970000
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.
beschermd gezicht	Delft
status	rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Flitsbezorging**, vastgesteld 2024-07-11.

2 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
Flitsbezorging	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2024-07-11	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Binnenstad 2012	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2013-06-27	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Facetherziening parkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-05-31	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Gerechtelijke uitspraak Bp Binnenstad 2012	gerechtelijke uitspraak	aanvulling op het hoofdplan	2014-07-09	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Delft	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Delft	2024-03-14

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0503.BP0014-2001
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen

KENMERK	WAARDE
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT
enkelbestemming	Wonen	wonen	ja (hoofdbestemming)
functieaanduiding	specifieke vorm van waarde - 1		ja
gebiedsaanduiding	other: beschermd stadsgezicht		ja
gebiedsaanduiding	vrijwaringszone - molenbiotoop		ja
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie	waarde	ja

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of -herstel van het pand of de bouweenheid; de pandgegevens bevatten geen eerder funderingsonderzoek.
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Delft (historische onderzoeken, verbouwingen, verplichte funderingsrapportages).
- Neem contact op met het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket van Delft en raadpleeg het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als generieke financieringsroute; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Laat bij aanhoudende onduidelijkheid een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren; als indicatie geldt ca. € 4.000–6.000 voor onderzoek en doorgaans € 50.000–100.000 voor herstel per pand, mét het voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld (bron: Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)).
- Check bij (ver)bouw- of herstelplannen de bescherming als rijksbeschermd stadsgezicht Delft en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - 1' in het bestemmingsplan Binnenstad 2012; gemeentelijke monumentbescherming is niet geregistreerd in Wkpb, maar kan door overgangsrecht buiten die registratie vallen.

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
Bouwverordening gemeente Delft (CVDR464234), art. 2.1.5	art. 2.1.5	alleen zoekfragment gelezen
Huisvestingsverordening Delft 2023 (CVDR697876), art. 5:2	art. 5:2	volledige tekst gelezen
Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019 (CVDR626682)	document	alleen zoekfragment gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald

BRON	UITGEVER	STATUS
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