

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 9 AUGUSTUS 2026

Mildenburg 40, 3328JE Dordrecht

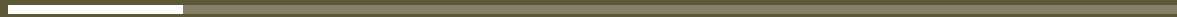
Bouwjaar 1976 · Mildenburg en omgeving, Dordrecht

RAPPORT-ID 5TAEJGKN

EINDOORDEEL

Laag risico

Risicoscore 15 / 100



SAMENVATTING

Adres: Mildenburg 40, 3328 JE Dordrecht. Bouwjaar 1976, gelegen in een Zeekleigebied.

Het risico wordt ingeschat als Laag risico met een score van 15/100. Aanbeveling: monitoren en periodieke controle, geen directe funderingsinterventie nodig.

BOUWPERIODE 1976 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 0% Aandeel panden van vóór 1970 in 3328JE.	RISICOSCORE 15/100 Laag risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.
--	---	---

- Bouwjaar 1976 in Zeekleigebied – waarschijnlijk betonnen fundering, laag risico op paalrot.
- Paalrot- en verschilzetting-percentages zijn 0 %, waardoor klimaatgerelateerde risico's minimaal zijn.
- Geen KOOP-cases binnen 100 m – zwak indirect bewijs voor funderingsproblemen.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000080242 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse. Geen bruikbare BRO-GLD grondwaterstandreeks gevonden binnen de zoekradius.

INHOUD	
01 Samenvatting	07 Klimaat-voorzicht 2050
02 Pand-profiel	08 Risicoduiding
03 Bodem & geohydrologie	09 Aanbevolen vervolgstappen
04 Buurt-context	10 Beperkingen
05 Monitoring & metingen	11 Feitentabel & drivers
06 Vergunningen-bewijs	12 Bronnen & methodologie

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Adres: Mildenburg 40, 3328 JE Dordrecht. Bouwjaar 1976, gelegen in een Zeekleigebied. Het risico wordt ingeschat als Laag risico met een score van 15/100. Aanbeveling: monitoren en periodieke controle, geen directe funderingsinterventie nodig.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een oppervlakte van 116 m², bestaat uit twee bouwlagen en een volume van circa 397 m³. Het maaiveld ligt op 0,135 m NAP, het dak op 6,255 m. Het bouwjaar 1976 valt in de periode waarin betonpalen gangbaar waren, zeker in een Zeekleigebied waar de draagkracht voldoende is. Het pand wordt gebruikt voor wonen, heeft een footprint van 78 m² en geen AHN-mutaties tussen 3-4 of 4-5, wat wijst op een stabiele bouwstructuur zonder recente ingrijpende verbouwingen.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

Volgens de RVO-legenda behoort de postcode 3328JE tot een Zeekleigebied, een matig dragende bodem die vaak paalfunderingen vereist bij oudere bebouwing. Omdat er geen specifieke bodemkaartpolygoon onder het adres beschikbaar is, wordt teruggegrepen op de BRO-BHR-GT-lithologie binnen 500 m. De dichtstbijzijnde profielen (BHR000000352005 op 408 m en BHR000000352002 op 411 m) tonen een opbouw van zwakke zandige klei, klei, zand, siltig zand en veen tot een diepte van 5 m, met een dominante veenlaag vanaf 2,2 m. KEA-waarden geven een huidige grondwaterstand (GLG) van 1,381 m en een lichte daling tot -0,013 m in 2050, een bodemdaling-rasterwaarde van 0,020 en een ophogings-rasterwaarde van 0,190. De signaalkaart-klassen (3 en 2) duiden op een matig risico, maar zonder concrete aanwijzingen voor zetting of droogte.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Mildenburg en omgeving (Wijk 09 Sterrenburg) telt 6690 panden. Het huidige paalrotpercentage is 0 % en blijft nul tot 2050, zowel voor milde als sterke scenario's. Ook het verschilzetting-percentages blijft 0 % in beide scenario's. Het percentage panden gebouwd vóór 1970 in de pc6 is 0 %, waardoor er geen oudere houten funderingen in de directe omgeving aanwezig zijn. Er zijn geen KOOP-clusters of blok-niveau funderingsherstel binnen 100 m, wat wijst op een lage incidentie van funderingsproblemen in de wijk.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW-monitor (GMW000000080242) ligt op 104 m, maar er is geen bruikbare maaiveldtrend beschikbaar. Er is geen GLD-grondwaterstandreeks in de directe omgeving. Binnen een straal van 500 m zijn 29 CPT-metingen en 6 BHR-GT-profielen beschikbaar, wat een redelijke geotechnische dekking biedt voor een fase-1 onderzoek. Lokale meetbouten of funderingskaarten zijn niet beschikbaar voor Dordrecht.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m. Het permit-cluster toont nul negatieve, gemengde, neutrale of positieve signalen, geen blok-niveau funderingsherstel, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen terugkerende dossiers. Hierdoor is er geen direct bewijs van funderingsproblemen in de directe omgeving, wat het risico verder verlaagt.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De GLG-verwachting toont een lichte daling van $-0,013$ m tegen 2050, terwijl de huidige GLG $1,381$ m bedraagt. Paalrot-percentages blijven 0% in zowel milde als sterke scenario's. Het verschilzetting-percentage blijft eveneens 0% voor beide scenario's. De extreme droogtestress-waarde is niet beschikbaar, net als zoutvracht-indicatoren. Deze gegevens bevestigen dat er geen significante klimaatgerelateerde funderingsrisico's worden verwacht.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het lage risico wordt voornamelijk gedreven door het bouwjaar 1976, waardoor een betonnen fundering of fundering op staal waarschijnlijk is. In een Zeekleigebied is de draagkracht voldoende voor dergelijke funderingen, waardoor paalrot-risico's praktisch afwezig zijn. De KEA-waarden laten een minimale bodemdaling zien (0,020) en een relatief hogere ophogingswaarde (0,190), maar zonder concrete aanwijzingen voor zetting. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m en het nul-percentages paalrot en verschilzetting versterken de conclusie van een laag risico. Beschermende factoren zoals moderne fundering, goede geotechnische dekking en stabiele grondwaterstanden dragen bij aan de lage score. De enige onzekerheid blijft de beperkte GMW-trend, maar dit heeft geen significante impact op de algehele beoordeling.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Hoewel het risico laag is, is het verstandig om de fundering periodiek te monitoren. Aanbevelingen:

- Houd een scheurmonitor bij en noteer eventuele veranderingen in de vloer of gevel.
- Laat jaarlijks een VVE-MJOP-check uitvoeren om onderhoudsbehoeften te inventariseren.
- Overweeg een eenvoudige maaiveldmeting (bijvoorbeeld via een lokale meetbout) om eventuele toekomstige zetting vroegtijdig te signaleren.
- Houd de grondwaterstand in de gaten via gemeentelijke of regionale waterstanden, vooral bij droogteperiodes.
- Bij tekenen van scheuren of verzakkingen, schakel tijdig een funderingsadviseur in voor een gerichte inspectie.
- Voor financiering kunt u terecht bij het gemeentelijk funderingsloket of het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, die ondersteuning bieden voor preventieve maatregelen.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data en bevat geen directe inspectie van het pand. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen garantie voor de exacte situatie op uw locatie. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door archief- en publicatiegaten. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De GMW-trend is niet beschikbaar, waardoor een mogelijke langetermijnzetting niet kan worden uitgesloten. Een fase-1 funderingsonderzoek is nodig voor een definitieve beoordeling.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Mildenburg 40, 3328JE Dordrecht	BHR-GT 0.70–1.20 m	zand
Bouwjaar	1976	BHR-GT 1.20–2.20 m	siltigZand
Pand-status	Pand in gebruik	BHR-GT 2.20–3.20 m	veen
Gebruiksdoel	woonfunctie	BHR-GT 3.20–4.00 m	veen
Oppervlakte VBO	116 m²	BHR-GT 4.00–4.50 m	kleigVeen
Bouwlagen (3DBAG)	2	BHR-GT 4.50–5.00 m	klei
Maaiveld (NAP)	0.14 m	RVO-legenda	Kwetsbaar gebied – 0–20 %
Dakhoogte max	6.26 m	Buurt	Mildenburg en omgeving
Volume (LoD22)	397 m³	Wijk	Wijk 09 Sterrenburg
Footprint	78 m²	Paalrot huidig (mild)	0.00%
AHN-DTM	0.22 m NAP	Paalrot 2050 Laag (mild)	0.00%
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.09 m	Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.00%
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee	Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.00%
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee	Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.00%
Postcode (pc6)	3328JE	GHG huidig	0.99 m –mv
% pre-1970 in pc6	0.0%	HG3 huidig	0.89 m –mv
fgr-bodemregio (RVO)	Zeekleigebied	GLG huidig	1.38 m –mv
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)	GLG-verschil 2050	–1 cm
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—	Max stijging GW t.o.v. GHG	0.10 m
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000352005 (408 m, eindiepte — m)	GW droge zomer huidig	1.47 m –mv
BHR-GT 0.00–0.40 m	zwakZandigeKlei		
BHR-GT 0.40–0.70 m	klei		

GW droge zomer verschil	1 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.020 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.190 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	3
Signaalkaart mei15-mei18	2
Dichtstbij GMW	GMW000000080242 (104 m)
GMW maaiveld daling	—
Dichtstbij GLD	—
GLD periode	—
GLD waterstand NAP	—
GLD trend	—
Amsterdam meetbouden	n.v.t.
Max. meetbout-snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.

Rotterdam houten-paal risico	—
Lokale bronnen	geen lokale bron van toepassing
CPT-onderzoeken 500m	29
BHR-GT 500m	6
KOOP cases binnen 100 m	0
bad / mixed / neutral / good	0 / 0 / 0 / 0
aangedane panden (bad+mixed)	0
blok-niveau funderingsherstel	0
resubmit-patroon adressen	0
geweigerd / ingetrokken	0 / 0
dichtstbijzijnde bad-case	—
classifier gebruikt	nee
Risicoscore	15 / 100
Tier	Laag risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01

Bouwjaar 1976 wijst op betonpalen of fundering op staal, waardoor paalrot-risico vrijwel nihil is.
- 02

De bodemregio is een Zeekleigebied; hoewel slappe lagen mogelijk zijn, is de draagkracht in dit gebied voldoende voor moderne funderingen.
- 03

Paalrot-percentages (huidig en 2050) zijn 0 %, en ook het verschilzetting-percentage is 0 %, waardoor klimaatgerelateerde funderingsrisico's zeer laag blijven.
- 04

Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, dus er is geen indirect bewijs van funderingsproblemen in de directe omgeving.

- 05** BRO-data laten een goede dekking zien (29 CPT-metingen, 6 BHR-GT-profielen), maar er is geen bruikbare GMW-trend of GLD-reeks, waardoor onzekerheid blijft maar de algemene risico-inschatting laag blijft.

Beschermende factoren: Modern bouwjaar (post-1970) met waarschijnlijk betonnen fundering.; Geen aanwijzingen voor houten paalkoppen of droogvallende grondwaterstanden.; Geen recente vergunningen met funderingsherstel in de directe omgeving.; Beschikbare geotechnische data (CPT, BHR-GT) geven een goede basis voor een fase-1 onderzoek..

12

METHODOLOGIE

Bronnen & werkwijze

Deze quickscan combineert openbare data uit zes Nederlandse bronstelsels. Het rapport is geheel automatisch gegenereerd binnen enkele minuten na de aanvraag — er is geen pand-inspectie verricht.

BAG / 3DBAG Pand-eigenschappen, bouwjaar, dakhoogte, volume, footprint, mutaties.	RVO funderingsproblematiek Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.
Klimaat-effectatlas (KEA) Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.	BRO Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.
AHN DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.	KOOP officiële bekendmakingen Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe burens en dezelfde straat in dezelfde stad/postcodezone.

Beoordeling

Score, tier, drivers en beschermende factoren worden door een funderings-LLM (gpt-oss-120b) bepaald op basis van de hierboven genoemde bronnen plus een vakkennis-prompt op KCAF/F3O-niveau. KOOP-cases worden vooraf door een lichtere LLM (gpt-oss-20b) geclassificeerd op funderingssignaal. Tier-banden: 0-17 laag, 18-37 verhoogd, 38-59 hoog, 60-100 zeer hoog.

Disclaimer. Dit rapport is een indicatieve analyse. Voor een bindende uitspraak over de funderingstoestand is een fase-1 onderzoek door een KCAF/F3O-gecertificeerd bureau noodzakelijk. KEA-percentages zijn buurtgemiddelden, geen pand-specifieke metingen. KOOP-treffers vinden we alleen als de officiële tekst gepubliceerd is.