

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 16 SEPTEMBER 2026

Arent van 's- Gravesandestraat 78, 3067KA Rotterdam

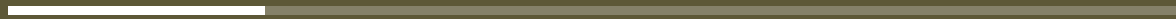
Bouwjaar 1966 · Het Lage Land, Rotterdam

RAPPORT-ID 61Z84YQ0

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore 22 / 100



SAMENVATTING

Adres: Arent van 's-Gravesandestraat 78, 3067KA Rotterdam. Bouwjaar 1966, gelegen in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemregio. Tier: Verhoogd risico, score 22/100.

Aanbeveling: monitoren en een fase-1 funderingsonderzoek overwegen bij tekenen van zetting.

BOUWPERIODE 1966 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 45% Aandeel panden van vóór 1970 in 3067KA.	RISICOSCORE 22/100 Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: hoog.
---	---	--

- Bouwjaar 1966 in een stedelijk, niet-indeelbaar gebied – funderingstype waarschijnlijk betonpalen of staal.
- Rotterdam funderingskaart meldt geen specifiek risico voor houten palen op dit adres.
- Geen KOOP-cases binnen 100 m; indirect bewijs voor funderingsproblemen is zwak.
- Grondwaterstand daalt gemiddeld 9,7 mm/jaar, wat een toekomstige paalrot-dreiging kan verhogen.

INHOUD

- 01

Samenvatting
- 02

Pand-profiel
- 03

Bodem & geohydrologie
- 04

Buurt-context
- 05

Monitoring & metingen
- 06

Vergunningen-bewijs
- 07

Klimaat-voorzicht 2050
- 08

Risicoduiding
- 09

Aanbevolen vervolgstappen
- 10

Beperkingen
- 11

Feitentabel & drivers
- 12

Bronnen & methodologie

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Adres: Arent van 's-Gravesandestraat 78, 3067KA Rotterdam. Bouwjaar 1966, gelegen in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemregio. Tier: Verhoogd risico, score 22/100. Aanbeveling: monitoren en een fase-1 funderingsonderzoek overwegen bij tekenen van zetting.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een oppervlakte van 181m², drie bouwlagen en een volume van 552,7m³. Het maaiveld ligt op -6,05 m NAP, het dak op 3,665 m NAP. Het bouwjaar 1966 valt in de periode 1945-1970, waarin betonpalen gangbaar waren, vooral in stedelijke gebieden. Het pand heeft geen recente AHN-mutaties (3-4 of 4-5), wat wijst op een stabiele geometrie. In de postcode-cluster (3067KA) zijn 45 % van de panden ouder dan 1970, wat de kans op oudere funderingstypen verhoogt, maar de lokale Rotterdam funderingskaart classificeert het risico op houten palen als laag. Deze combinatie van bouwjaar, hoogte en lokale bodemclassificatie suggereert een betonnen of stalen fundering, waardoor paalrot minder waarschijnlijk is.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

RVO classificeert de bodemregio als 'Niet indeelbaar', wat duidt op onzekerheid in de bodemkaart. BRO-BHR-GT-profielen binnen 500 m (29 profielen) geven geen specifieke lithologie-informatie, wat de onzekerheid bevestigt. KEA-waarden laten een huidige grondwaterstand (GLG) van 0,591 m zien, met een verwachte daling van -0,175 m tegen 2050. Het huidige paalrot-percentages is 0,103 % (mild) en stijgt licht naar 0,124 % (sterk) in 2050. Bodemdaling-rasterwaarde is 0,014, terwijl ophoging-rasterwaarde 0,151 bedraagt, wat wijst op een lichte neiging tot ophoging. Het signaalkaart-niveau is 1 (hoog) voor zowel 2015-2018 als 2018-2020, wat een matig alarm aangeeft. Droogtestress is niet beschikbaar, maar de extreem droge zomer-index wijst op een huidige waarde van 0,706 m en een daling van -0,124 m tegen 2050. Zoutvrucht is nul, waardoor dit mechanisme geen extra risico vormt.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Het Lage Land in de wijk Prins Alexander, Rotterdam, heeft een huidige paalrot-percentages van 0,103 % (mild) en een verwachte stijging naar 0,124 % (sterk) in 2050. Het verschilzetting-percentages is 0,409 % (mild) en 0,639 % (sterk) voor 2050, wat duidt op een lichte toename van differentiële zetting. In de pc6-cluster (3067KA) is 45,5 % van de panden gebouwd vóór 1970, wat een gemengd beeld geeft. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is voor funderingsproblemen op straat- of blokniveau.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW (GMW000000037883) ligt op 69 m afstand en toont een maaiveldtrend van $-11,52$ mm/jaar over een periode van 10,3 jaar. De dichtstbijzijnde BRO-GLD (GLD000000092243) ligt eveneens op 69 m afstand, met 67 observaties tussen 7 januari 2021 en 3 september 2026. De waterstand varieerde tussen $-7,22$ m en $-6,49$ m NAP, met een dalende trend van $-9,73$ mm/jaar. CPT-metingen binnen 500 m bedragen 231, en BHR-GT-profielen 29, wat een goede dekking van geotechnische data aangeeft. Lokale Rotterdam funderingskaart meldt geen specifiek risico voor houten palen op dit punt.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m. Het cluster bevat nul negatieve, gemengde, neutrale of positieve signalen, en er zijn geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen, en geen patronen van terugkerende dossiers. Dit betekent dat er geen direct of indirect bewijs is voor funderingsproblemen in de directe omgeving van uw pand.

07

KLIMAAT

Klimaat-voorzicht 2050

De GLG-verwachting toont een daling van $-0,175$ m tegen 2050, wat kan leiden tot drogere omstandigheden rond eventuele houten paalkoppen. Het paalrot-percentages stijgt licht van $0,103\%$ (huidig) naar $0,124\%$ (sterk) in 2050. Het verschilzetting-percentages neemt toe van $0,409\%$ (mild) naar $0,639\%$ (sterk). De extreem droge zomer-index daalt met $-0,124$ m, wat een verhoogde droogstress aangeeft. Zoutvracht blijft nul, waardoor dit mechanisme geen extra risico vormt.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1966 plaatst het pand in de overgangsperiode waarin betonpalen gangbaar werden; houten palen zijn daardoor onwaarschijnlijk. De Rotterdam funderingskaart bevestigt een laag risico voor houten palen, wat de kans op paalrot verder verkleint. De huidige paalrot-percentages zijn zeer laag ($\approx 0,1\%$), maar de dalende grondwatertrend ($-11,5$ mm/jaar) kan in de toekomst een risico verhogen, vooral als er houten palen aanwezig zouden zijn. De bodemregio 'Niet indeelbaar' introduceert onzekerheid, maar de aanwezigheid van 29 BHR-GT-profielen en 231 CPT-metingen binnen 500 m geeft een solide geotechnische dekking, waardoor de onzekerheid beperkt blijft. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m en de lokale laag-risico-classificatie vormen beschermende factoren. Samengevat leidt de combinatie van een modern bouwjaar, lage paalrot-percentages, goede geotechnische dekking en afwezigheid van directe vergunning-signalering tot een score van 22 en een tier 'Verhoogd risico', waarbij verdere monitoring en een fase-1 onderzoek worden aanbevolen.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Op basis van het huidige risico-beeld adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een professioneel fase-1 funderingsonderzoek uitvoeren door een erkend funderingsonderzoeksbureau (indicatief €3.000-4.500). Dit onderzoek omvat archiefonderzoek, historische meetgegevens, grondwateranalyse, CPT-sonderingen en een visuele casco-inspectie.
- Voer een waterpassing uit om de actuele grondwaterstand en eventuele daling ten opzichte van de funderingsdiepte te bepalen.
- Houd de grondwaterstand in de gaten via periodieke metingen; een daling van meer dan 10 mm/jaar kan een waarschuwing zijn.
- Bespreek met burens eventuele funderingsproblemen; gezamenlijke data kunnen de onderzoekskosten verlagen.
- Maak gebruik van het gemeentelijk funderingsloket voor advies en mogelijke subsidies, bijvoorbeeld via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
- Overweeg, bij bevestiging van een risico, een fase-2 onderzoek voor detailontwerp van eventuele funderingsversterking.
- Documenteer eventuele scheuren of verzakkingen met foto's en meetinstrumenten (scheurmonitor) voor vervolgrapportage.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data; er is geen fysieke inspectie van het pand uitgevoerd. KEA-waarden en paalrot-percentages zijn buurt-gemiddelden en geven geen directe aanwijzing voor de conditie van uw fundering. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door archief- en publicatiegaten. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De Rotterdam funderingskaart biedt een algemene risico-inschatting, geen definitieve funderingsdiagnose. Een professioneel fase-1 onderzoek is nodig om de onzekerheden te verkleinen.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Arent van 's- Gravesandestraat 78, 3067KA Rotterdam
Bouwjaar	1966
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	181 m²
Bouwlagen (3DBAG)	3
Maaiveld (NAP)	-6.05 m
Dakhoogte max	3.66 m
Volume (LoD22)	553 m³
Footprint	67 m²
AHN-DTM	-6.08 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.03 m
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	3067KA
% pre-1970 in pc6	45.5%
fgr-bodemregio (RVO)	Niet indeelbaar
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000360813 (224 m, eindiepte — m)
BHR-GT 0.00–0.30 m	—
BHR-GT 0.30–1.50 m	—

BHR-GT 1.50–4.00 m	—
BHR-GT 4.00–5.00 m	—
RVO-legenda	Overig
Buurt	Het Lage Land
Wijk	Prins Alexander
Paalrot huidig (mild)	0.10%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.11%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.12%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.41%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.64%
GHG huidig	0.15 m -mv
HG3 huidig	0.10 m -mv
GLG huidig	0.59 m -mv
GLG-verschil 2050	-18 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.05 m
GW droge zomer huidig	0.71 m -mv
GW droge zomer verschil	-12 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.014 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.151 (rasterwaarde)

Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	1
Signaalkaart mei15-mei18	1
Dichtstbij GMW	GMW0000000037883 (69 m)
GMW maaiveld daling	-11.5 mm/jr (10.3 jr)
Dichtstbij GLD	GLD0000000092243 (69 m)
GLD periode	2021-01-07 t/m 2026-09-03
GLD waterstand NAP	-7.22 tot -6.49 m
GLD trend	-9.7 mm/jr
Amsterdam meetbouden	n.v.t.
Max. meetbout-snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten-paal risico	Laag risico houten palen

Lokale bronnen	Rotterdam funderingskaart: available
CPT-onderzoeken 500m	231
BHR-GT 500m	29
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	—
classif. gebruikt	nee
Risicoscore	22 / 100
Tier	Verhoogd risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01
Bouwjaar 1966 duidt op betonpalen of fundering op staal; houten paalrot is daardoor onwaarschijnlijk.
- 02
Rotterdam funderingskaart geeft ‘Laag risico houten palen’ voor subbuurt Het Lage Land.
- 03
Paalrot-percentage is zeer laag (≈0,1% huidig en 2050), maar de dalende grondwatertrend (-11,5 mm/jaar) kan in de toekomst een risico verhogen.
- 04
Geen KOOP-cases binnen 100 m; indirect bewijs voor funderingsproblemen ontbreekt.
- 05
Bodemregio is ‘Niet indeelbaar’; BRO-BHR-GT-profielen leveren geen duidelijke aanwijzing voor slappe veenbodem.

Beschermende factoren: Modern bouwjaar (post-1945) met waarschijnlijk betonnen fundering.; Lokale funderingskaart wijst op laag risico voor houten palen.; Geen aanwijzingen voor eerdere funderingsherstel- of vergunningsaanvragen in de directe omgeving..

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.