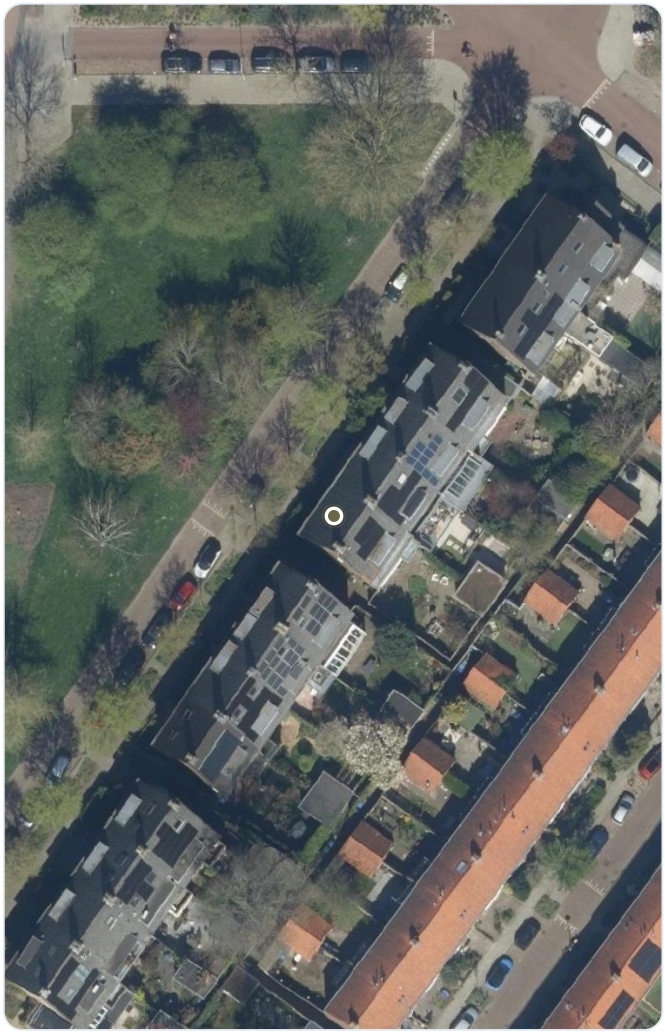
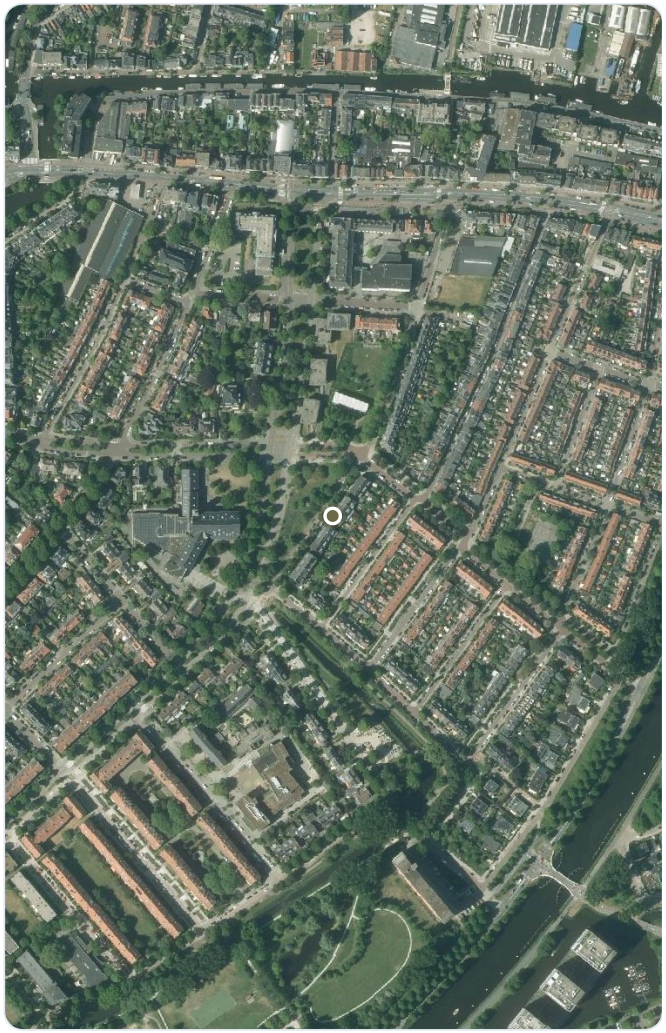
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
2313HV 14	2026-10-31



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 Burggravenlaan 14 in Leiden geldt een aandachtsindicatie **mogelijke_aandacht**, bepaald door het bouwjaar 1940 (vóór 1970) in het RVO-indicatiegebied "Stedelijk gebied - 80-100 %", ondersteund door een grondwatertrend van -10,3 mm per jaar (BRO GLD000000052261, 185 m) en verschilzetting van circa 1–1,9 % in de buurt. Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, geen oordeel over de staat van de fundering. De geraadpleegde Leidse regelgeving bevat geen funderingsbeleid, onderzoeksplicht of subsidieregeling voor funderingsherstel.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen en eerdere onderzoeken: scheuren, klemmende deuren of ramen, en een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van dit pand of de bouweenheid (Rijksoverheid: onderzoeksplicht koper / informatieplicht verkoper bij koopovereenkomst, https://www.rijksoverheid.nl/vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst).
- Vraag het bouwdossier (eerdere verbouwingen, funderingsherstel, meetgegevens) op bij de gemeente Leiden; de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en telt dus niet als bewijs.
- Neem contact op met het eventuele gemeentelijke funderingsloket van Leiden en controleer het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak). Monument-specifieke fondsen zijn alleen voor monumenten en niet van toepassing op dit pand.
- Laat bij aanhoudende of onverklaarde aandacht een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (archiefonderzoek, waterpassing, visuele inspectie); als indicatie noemt Gemeente Dordrecht ~€ 4.000–6.000 voor onderzoek en € 50.000–100.000 voor herstel per pand, met het voorbehoud dat er voor dit pand geen risico is vastgesteld (bron: https://www.dordrecht.nl/funderingen).
- Bouwjaar 1940 maakt houten paalfunderingen waarschijnlijk maar geen vaststelling; de grondwatertrend van -10,3 mm per jaar (BRO GLD000000052261) rechtvaardigt monitoring van het grondwaterpeil rond de paalkop, zeker omdat aanhoudende grondwaterdaling een kernoorzaak is van paalrot (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het/aantasting-houten-palen-schimmels-bacterien).

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, 184 m², bouwjaar 1940, Pand in gebruik	BAG pand 0546100000043198
Verblijfsobjecten	1 in het pand	BAG
Hoogte	3 bouwlagen, dak ca. 13,2 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Professorenwijk-Oost, wijk Roodenburgerdistrict	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2313HV	28 panden, waarvan 26 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	22 adressen, bouwjaar 1940–1950	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1940. 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 1940 (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 Professorenwijk-Oost	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Verschilzetting (buurt)**	1 % tot 1,9 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Grondwater**	Trend -10,3 mm per jaar (2017–2026); laagste stand -1,5 m NAP	BRO GLD000000052261, 185 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 2313HV in als *"Stedelijk gebied - 80-100 %"*. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (2313HV) bevat 28 panden (BAG). Van deze panden is 92,9% 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 Professorenwijk-Oost (2.840 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 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 1,9 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000052261 staat 185 m van uw pand en heeft metingen van 2017–2026. De stand lag tussen -1,5 en -0,59 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 0,37 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 1,9 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is -10,3 mm per jaar.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Leiden (adres: Burggravenlaan 14, 2313 HV).

Gemeentelijk funderingsbeleid: geen funderingsbeleid in de geraadpleegde bronnen voor deze gemeente. De uitgevoerde zoekslagen naar funderingsonderzoek, funderingsherstel, funderingsverzwaring en funderingsloket leverden in de Leidse regelgeving uitsluitend documenten over bodemkwaliteit, bodemverontreiniging en grondwaterkwaliteit op (o.a. Nota bodembeheer CVDR714011, Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 CVDR645163, Omgevingsplan Leiden CVDR696352, Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit CVDR730844) — geen daarvan bevat een onderzoeksplicht of handhavingsbeleid voor bestaande funderingen.

(a) Onderzoeksplicht / handhaving op bestaande funderingen: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. De Verordening voor de fysieke leefomgeving Leiden 2020 (CVDR645163) bevat wel een onderzoekseis, maar die betreft milieuhygiënisch bodemonderzoek, niet fundering; artikel 3.2.1.3: "Het onderzoek met betrekking tot de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet bestaat uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek dat is verricht volgens NEN 5740". Dat is dus géén funderingsonderzoeksplicht.

(b) Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of funderingsherstel: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. De Subsidieverordening stadsvernieuwing (CVDR12042) en de Subsidieregeling Historisch Stadsbeeld 2026 (CVDR749294) zagen bij lezing uitsluitend op sanering van milieuhinderlijke bedrijven respectievelijk erfgoed/restauratie, niet op funderingsonderzoek of -herstel.

(c) Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen voor fundering: niet aangetroffen in de opgehaalde gemeentelijke teksten.

Splitsingskader: de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 (CVDR711669) regelt de vergunning omzetten en vormen van woonruimte. Artikel 4 (weigeringsgronden) en artikel 5 (voorschriften) noemen fundering of funderingsonderzoek niet; de weigeringsgronden betreffen leefbaarheid, strijdigheid met het Besluit bouwwerken leefomgeving of het omgevingsplan, fietsparkeerbeleid, het straatquotum en een minimale gebruiksoppervlakte van 24 m² per nieuw te vormen zelfstandige woonruimte. De voorschriften die het college kan verbinden betreffen leefbaarheid, overbewoming/hygiëne/overlast en inpandig afvalopslag — geen fundering.

Onderzoek en financiering

Gemeentelijke vervolgstappen en geldbronnen (Leiden): de geraadpleegde gemeentelijke regelgeving noemt geen gemeentelijk funderingsloket, geen onderzoeksubsidie en geen laagrentende lening- of restauratiefondsregeling voor funderingsonderzoek of -herstel. Leiden is niet opgenomen in het overzicht van gemeentelijke funderingsloketten (daarin: Amsterdam, Rotterdam, Haarlem, Zaanstad, Schiedam, Dordrecht). Verwezen wordt generiek naar het (eventuele) gemeentelijk funderingsloket van Leiden.

Landelijke financieringsroute: het Fonds Duurzaam Funderingsherstel is de landelijke financieringsroute voor funderingsherstel, samen met de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid zijn actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). De Nationale Aanpak Funderingsproblematiek is per 4 juli 2025 gestart als meerjarenaanpak (bron: Rijksoverheid, actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek (rijksoverheid.nl)). Er bestaat geen landelijk funderingslabel (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het (rvo.nl)).

Monument & bestemming

- Rijksmonument: nee (volgens RCE-registratie in de pandgegevens).
- Gemeentelijk monument: niet geregistreerd in Wkpb. Dit is volgens Wkpb-registratie; gemeentelijke bescherming kan door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen — raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers.
- Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht: ja — Leiden – Zuidelijke Schil. Dit is een omgevingsrechtelijke bescherming van het gebiedskarakter, geen funderingsbeperking.
- Publiekrechtelijke beperkingen: voor dit perceel is in de Wkpb-registratie géén beperking vastgelegd; grondslag, bestuursorgaan, datum en documentkenmerk van een beperking zijn daarmee niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- Zoekgebied en voorbehoud van de bron (Kadaster Wkpb via PDOK, CC0, geraadpleegd 2026-10-31): de perceelquery omvat alleen polygonen met minimaal 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel, met grenscontact uitgesloten; de registratie omvat alleen geregistreerde beperkingen. Dit is geen bewijs over gebouwspecifieke bescherming.
- Betekenis voor funderingsherstel: een beschermd stadsgezicht kan van invloed zijn op het uiterlijk/bouwtechnische toetsing van herstelwerkzaamheden, maar de Wkpb-registratie legt voor dit perceel geen extra publiekrechtelijke beperking op die het funderingsherstel direct beperkt. Voor monument-specifieke fondsen (zoals restauratie/subsidieregelingen voor erfgoed) geldt: alleen voor monumenten; dit pand is niet als monument geregistreerd, dus die route is hier niet van toepassing.

Broncontrole

Vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld. Controle van individuele besluiten valt buiten deze scan.

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	2026-10-31T22:02:35.714558Z
perceel	23190012870000
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	Leiden - Zuidelijke Schil
status	rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Zuidelijke Schil**, vastgesteld 2011-01-27.

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
Zuidelijke Schil	gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2011-01-27	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		
Archeologie	gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2011-02-21	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Leiden	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Leiden	2026-04-16

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	niet beschikbaar

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen en eerdere onderzoeken: scheuren, klemmende deuren of ramen, en een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van dit pand of de bouweenheid (Rijksoverheid: onderzoeksplicht koper /

informatieplicht verkoper bij koopovereenkomst, vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst (rijksoverheid.nl)).

- Vraag het bouwdossier (eerdere verbouwingen, funderingsherstel, meetgegevens) op bij de gemeente Leiden; de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en telt dus niet als bewijs.
- Neem contact op met het eventuele gemeentelijke funderingsloket van Leiden en controleer het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Monument-specifieke fondsen zijn alleen voor monumenten en niet van toepassing op dit pand.
- Laat bij aanhoudende of onverklaarde aandacht een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (archiefonderzoek, waterpassing, visuele inspectie); als indicatie noemt Gemeente Dordrecht ~€ 4.000–6.000 voor onderzoek en € 50.000–100.000 voor herstel per pand, met het voorbehoud dat er voor dit pand geen risico is vastgesteld (bron: funderingen (dordrecht.nl)).
- Bouwjaar 1940 maakt houten paalfunderingen waarschijnlijk maar geen vaststelling; de grondwatertrend van -10,3 mm per jaar (BRO GLD000000052261) rechtvaardigt monitoring van het grondwaterpeil rond de paalkop, zeker omdat aanhoudende grondwaterdaling een kernoorzaak is van paalrot (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het/aantasting-houten-palen-schimmels-bacterien (rvo.nl)).

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: Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — rasters (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
Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 (CVDR711669), artikel 4	art. 4., art. 5.	volledige tekst 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)	deels 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)	opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald