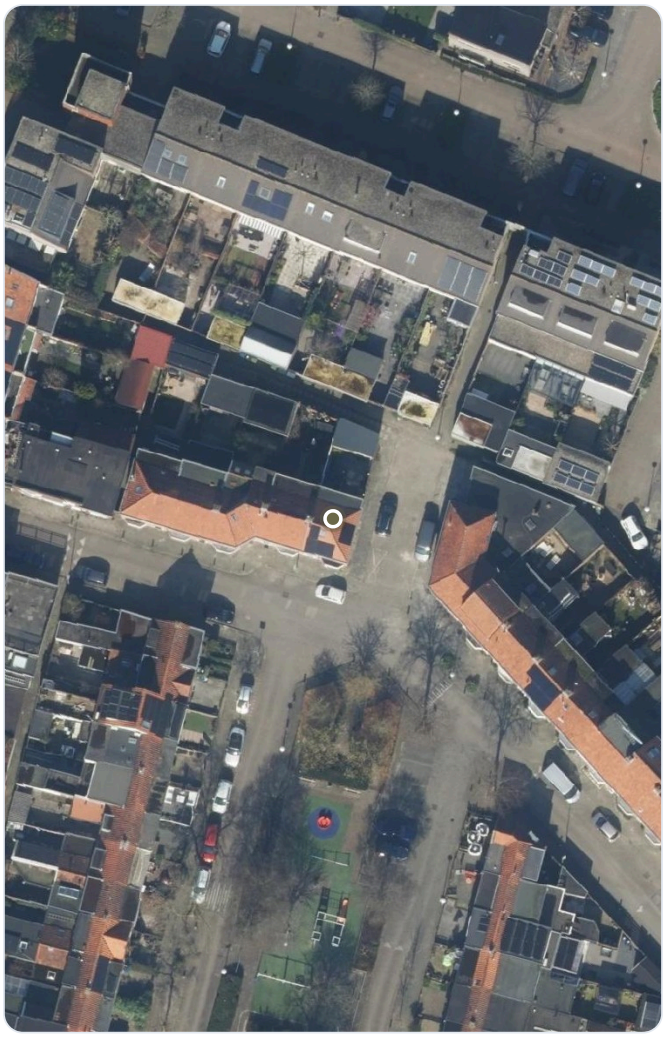
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
1823AN 13	2026-11-11



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 Ooievaarstraat 13 in Alkmaar (bouwjaar 1931) geldt de aandachtsindicatie **mogelijke_aandacht**, bepaald door de factor bouwjaar × bodem: het pand is gebouwd vóór 1970 en ligt volgens de RVO-indicatie in "Stedelijk gebied - 20-40 %". Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, geen oordeel over de staat van de fundering van dit pand; er is voor dit pand geen funderingsrisico vastgesteld. De gemeente Alkmaar heeft in de geraadpleegde bronnen geen algemene funderingsregeling; financiering voor eventueel herstel loopt generiek via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (RVO).

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar bekende funderingssignalen (scheuren, klemmende deuren en ramen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid; bij een koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (bron: Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdossier (o.a. oude bouwtekeningen en eventuele funderingsgegevens) op bij de gemeente Alkmaar.
- Neem contact op met het gemeentelijk funderingsloket van de gemeente (indien aanwezig) en raadpleeg het Fonds Duurzaam Funderingsherstel voor financiering van onderzoek of herstel (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Gezien de aandachtsindicatie 'mogelijke_aandacht': laat bij verhoogde of onzekere aandacht een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (archiefonderzoek, waterpassing, casco-inspectie), als indicatie ~€ 4.000–6.000 (bron: Gemeente Dordrecht).
- Vraag bij de notaris of makelaar na of er een conformiteitsclausule of eigendoms-/gebrekenregeling in de koopovereenkomst staat; of een funderingsgebrek onder art. 7:17 BW valt hangt af van de omstandigheden (bron: Burgerlijk Wetboek Boek 7).

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, 80 m², bouwjaar 1931, Pand in gebruik	BAG pand 0361100000018352
Verblijfsobjecten	1 in het pand	BAG
Hoogte	2 bouwlagen, dak ca. 8 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Rekerbuurt en Ooievaarsnest, wijk Oudorp	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 1823AN	55 panden, waarvan 16 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	46 adressen, bouwjaar 1925–2022	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1931. 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 1931 (vóór 1970); RVO: Stedelijk gebied - 20-40 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt Rekerbuurt en Ooievaarsnest	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Beperkt	**Verschilzetting (buurt)**	1 % tot 1 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Onbekend	**Grondwater**	Geen BRO-grondwatermetingen in de buurt	BRO

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 1823AN in als *"Stedelijk gebied - 20-40 %"*. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (1823AN) bevat 55 panden (BAG). Van deze panden is 29,1% 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 Rekerbuurt en Ooievaarsnest (9.360 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 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000142330 staat 18 m van uw pand en heeft metingen van 2026–2026. De stand lag tussen -0,92 en -0,69 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 0,35 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 1,3 m onder dat maaiveld.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Alkmaar (Ooievaarstraat 13, 1823AN, pand 0361100000018352, bouwjaar 1931).

- **Onderzoeksplicht / handhaving op bestaande funderingen:** geen gemeentelijke onderzoeksplicht voor funderingen van bestaande woningen vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. Het enige gevonden verplichte onderzoeksartikel in de Verordening fysieke leefomgeving (CVDR660526) betreft bodemonderzoek bij werken in de bodem, niet fundering: "Het is wettelijk verplicht om op locaties waar in de bodem wordt gewerkt eerst een bodemonderzoek uit te voeren" (art. 6:2, CVDR660526).
- **Subsidie- of leningregelingen voor funderingsherstel:** er bestaat in de geraadpleegde bronnen geen algemene Alkmaarse funderingsregeling. Alleen de *Nadere regels subsidie monumenten Alkmaar* (CVDR755999, art. 9) noemt funderingsherstel, uitsluitend voor beschermd gemeentelijke monumenten: "De subsidie kan in geval van

funderingsherstel en eventueel bijbehorend cascoherstel eenmalig per beschermd gemeentelijk monument worden verhoogd naar 30% van € 40.000". Deze regeling is op dit pand niet van toepassing.
- **Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen:** niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Bronnen (regelgeving):

- Verordening fysieke leefomgeving, CVDR660526 — CVDR660526 (lokaleregelgeving.overheid.nl)
- Nadere regels subsidie monumenten Alkmaar, CVDR755999, art. 9 — CVDR755999 (lokaleregelgeving.overheid.nl)

Onderzoek en financiering

Gemeentelijke vervolgstappen en geldbronnen (Alkmaar):

- In de geraadpleegde bronnen is geen Alkmaars funderingsloket, geen onderzoekssubsidie en geen laagrentende leningregeling (bijv. via SVn) voor funderingsonderzoek of -herstel vastgesteld.
- **Alleen-voor-monumenten:** de enige gemeentelijke geldbron met een funderingscomponent is de monumentensubsidie in de Nadere regels subsidie monumenten Alkmaar (CVDR755999, art. 9): bij funderingsherstel van een beschermd gemeentelijk monument eenmalig verhoogd naar 30% van € 40.000, naast de reguliere onderhoudssubsidie van maximaal 30% en € 6.000 per kalenderjaar. Volgens de Wkpb-registratie is dit pand geen (gemeentelijk) monument, dus **niet van toepassing**.

Landelijke financieringsroute (generiek):

- Het **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)).
- Het kabinet is op 4 juli 2025 gestart met de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek, een meerjarenaanpak (bron: Rijksoverheid, actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek (rijksoverheid.nl)).
- Alleen als landelijke indicatie, mét het voorbehoud dat er voor dit pand geen risico is vastgesteld: funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (bron: Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)).

Monumentfonds: een restauratiesubsidie bestaat in de geraadpleegde bronnen alleen voor monumenten; dit pand heeft die status niet, dus een monumentgericht restauratiefonds is hier niet van toepassing.

Monument & bestemming (Wkpb): volgens de Wkpb-registratie (Kadaster via PDOK) is dit pand niet geregistreerd als rijksmonument, niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht en niet geregistreerd als gemeentelijk monument; er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd die funderingsherstel zouden beperken. Het zoekgebied omvatte polygonen met minimaal 1 m² perceeloverlap, met uitsluiting van grenscontact; gemeentelijke bescherming kan door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen, dus dit is geen bewijs van afwezigheid van gebouwspecifieke bescherming.

Vergunninghistorie: vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld; controle van individuele besluiten valt buiten deze scan en 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
in beschermd stads- of dorpsgezicht	nee
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen

KENMERK	WAARDE
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-11-11T22:03:16.292465Z
perceel	73240095270000
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: **Oudorp** (bestemming Wonen), vastgesteld 2013-04-04.

Eén aanvullend plan geldt 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
Oudorp	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2013-04-04	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluplan Parkeren 2018	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-04-13	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Alkmaar	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Alkmaar	2025-10-13

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0361.BP00100-0305
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)

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar bekende funderingssignalen (scheuren, klemmende deuren en ramen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid; bij een koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (bron: Rijksoverheid).

- Vraag het bouwdossier (o.a. oude bouwtekeningen en eventuele funderingsgegevens) op bij de gemeente Alkmaar.
- Neem contact op met het gemeentelijk funderingsloket van de gemeente (indien aanwezig) en raadpleeg het Fonds Duurzaam Funderingsherstel voor financiering van onderzoek of herstel (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Gezien de aandachtsindicatie 'mogelijke_aandacht': laat bij verhoogde of onzekere aandacht een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (archiefonderzoek, waterpassing, casco-inspectie), als indicatie ~€ 4.000–6.000 (bron: Gemeente Dordrecht).
- Vraag bij de notaris of makelaar na of er een conformiteitsclausule of eigendoms-/gebrekenregeling in de koopovereenkomst staat; of een funderingsgebrek onder art. 7:17 BW valt hangt af van de omstandigheden (bron: Burgerlijk Wetboek Boek 7).

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.

Bronnen

Iedere geciteerde passage is gecontroleerd tegen de tekst die uit de bron is opgehaald.

DOCUMENT	GECITEERD	GELEZEN
Nadere regels subsidie monumenten Alkmaar (CVDR755999), artikel 9	art. 9	alleen zoekfragment gelezen
Verordening fysieke leefomgeving (CVDR660526), artikel 6:2	document	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)	opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald