QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES
1791ED 2

RAPPORTDATUM
2026-10-27



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
Onbekend

De aandachtsindicatie voor Burgerhoutstraat 2 (Den Burg, Texel) is **onbekend**: het bouwjaar 1959 valt binnen de periode waarin houten palen voorkwamen, maar de RVO-aandachtsgebiedenkaart geeft "Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %" (FGR Hogere Zandgronden) en de Klimaateffectatlas toont 0% paalrotrisico in de buurt; het ontbreken van BRO-grondwatermetingen houdt de grondwaterfactor onbekend — en een onbekende waarde is nooit gunstig. Deze indicatie is gebaseerd op openbare overheidsdata (BAG, RVO, Klimaateffectatlas, BRO) en is geen oordeel over de staat van de fundering van dit pand; het funderingstype is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. Gemeente Texel heeft geen funderingsbeleid in de geraadpleegde bronnen.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen, anders moet je dat zelf vaststellen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid; een eerder onderzoek weegt zwaarder dan alle indicatieve kaarten samen.
- Vraag het bouwdossier (vergunningstukken en eventuele eerdere funderingsonderzoeken) op bij de gemeente Texel.
- Neem contact op met het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket en controleer de landelijke financieringsroute via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak); voor een gemeentelijk loket in Texel geldt: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- Laat bij onbekende of verhoogde aandacht — hier is de grondwaterfactor onbekend doordat er geen BRO-grondwatermetingen (GMW/GLD) nabij zijn — een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (indicatief ca. € 4.000–6.000; Gemeente Dordrecht, https://www.dordrecht.nl/funderingen), met het voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld.
- Bouwjaar 1959 betekent mogelijk een fundering met houten palen of op staal; laat bij herstelwerkzaamheden eerst de vergunningplicht en eventuele (niet-geregistreerde) bescherming toetsen, want de Wkpb-registratie sluit gemeentelijke bescherming door overgangsrecht niet uit (volgens Wkpb-registratie, Kadaster/PDOK).

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, 127 m², bouwjaar 1959, Pand in gebruik	BAG pand 0448100000009000
Verblijfsobjecten	1 in het pand	BAG
Hoogte	1 bouwlagen, dak ca. 5,2 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Den Burg, wijk Wijk 00 Het Oude Land en duingebied	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 1791ED	24 panden, waarvan 11 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	18 adressen, bouwjaar 1909–2026	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1959. 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
Beperkt	**Bouwjaar × bodem**	Bouwjaar 1959 (vóór 1970); RVO: Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt Den Burg	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 **Onbekend**

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 1791ED in als *"Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %"*, bodemregio Hogere Zandgronden. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (1791ED) bevat 24 panden (BAG). Van deze panden is 45,8% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.*

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)"

Paalrot. Volgens de Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Den Burg (33.460 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. Er is geen BRO-grondwaterput met metingen in de buurt van uw pand; dit gegeven is onbekend.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Texel (adres: Burgerhoutstraat 2, 1791ED Den Burg; BAG pand-id 0448100000009000, bouwjaar 1959).

Gemeentelijk funderingsbeleid: geen funderingsbeleid in opgehaalde tekst voor deze gemeente. De zoekslagen naar "funderingsonderzoek", "funderingsherstel subsidie lening" en "onderzoeksplicht fundering" in de CVDR-regelgeving van gemeente Texel leverden geen enkel funderingsspecifiek document op:

- Geen gemeentelijke onderzoeksplicht of handhavingsregime voor bestaande funderingen. De dichtstbijzijnde teksten gaan over *bodem*onderzoek in verband met verontreiniging (Gronduitgifte verordening 2002, CVDR70391, art. 2.7 en 2.8; Wkb-handhavingsbeleid Texel 2025, CVDR743760, art. 3.1: "In gebieden met een agrarische of industriële historie kan bodemonderzoek nodig zijn om verontreiniging vast te stellen.") — dat is bodemkwaliteit, geen funderingsonderzoek.
- Geen subsidie- of leningregeling voor funderingsonderzoek of funderingsherstel. Wel gevonden: de Verordening Starterslening (CVDR645622, via SVn) — die betreft financiering van de eigen woning, niet funderingsherstel — en de Uitvoeringsregeling subsidie schapenboeten en monumenten 2024 (CVDR705576) — alleen voor monumenten; dit pand is volgens Wkpb-registratie geen geregistreerd monument.
- Geen verwijzingen naar landelijke funderingsnormen of -richtlijnen in de opgehaalde gemeentelijke tekst.

Monument & publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb): volgens Wkpb-registratie: rijksmonument: nee; in beschermd stads- of dorpsgezicht: nee; gemeentelijk monument: niet geregistreerd in Wkpb. Bron: Kadaster Wkpb via PDOK (kadaster/wkpb/wfs/v1_0 (service.pdok.nl)), licentie CC0, opgehaald 2026-10-27. Zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het

perceel; grenscontact uitgesloten. Caveat uit de bron: gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Een lege registratie is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming ontbreekt; onbereikbaarheid of onduidelijke begrenzing blijft onbekend. Voor zover er desondanks een (niet-geregistreerde) bescherming zou bestaan, kan dat een omgevingsvergunning vereisen vóór uitwendige herstelwerkzaamheden; een dergelijke beperking is uit de Wkpb-registratie niet af te leiden. Voor dit pand zijn er verder geen geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen die funderingsherstel raken — "niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen".

Wel relevante context uit de indicatieve kaarten: het pand staat op de geregistreerde FGR "Hogere Zandgronden" met RVO-legenda "Niet kwetsbaar gebied - 40-60 %" (postcodecluster 1791ED, 45,8% gebouwd vóór 1970); KEA paalrotrisico buurt Den Burg 0% (ook in het hoge 2050-scenario). Dit zijn indicatieve kaartgegevens, geen vaststelling van het funderingstype of de conditie van dit pand.

Onderzoek en financiering

Gemeentelijke vervolgstappen: in de geraadpleegde bronnen van gemeente Texel is geen funderingsloket, geen onderzoekssubsidie en geen laagrentende funderingslening vastgesteld ("niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen"). Texel is niet opgenomen in de lijst gemeenten met een benoemd funderingsloket (Amsterdam, Rotterdam, Haarlem, Zaanstad, Schiedam, Dordrecht). De Starterslening via SVn (CVDR645622) en de monumentensubsidie (CVDR705576) zijn niet toepasbaar als funderings financiering — de monumentensubsidie geldt uitsluitend voor monumenten, en dit pand is volgens Wkpb-registratie geen geregistreerd monument.

Landelijke financieringsroute (generiek): voor funderingsherstel bestaat een landelijke financieringsroute via het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid zijn actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Op 4 juli 2025 is de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek van start gegaan (Rijksoverheid, actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek (rijksoverheid.nl)).

Concrete stappen op basis van de meegestuurde pandgegevens:

- Een professioneel fase-1 funderingsonderzoek (archiefonderzoek, waterpassing, casco-inspectie, grondwater- en grondonderzoek) is de enige manier om de resterende onzekerheid weg te nemen: het funderingstype van dit pand is onbekend, en er zijn geen BRO-grondwatermetingen (GMW/GLD), geen CPT's en geen BHR-GT binnen 500 m geregistreerd — ontbrekende waarden zijn nooit gunstig. Als indicatie noemt een gemeente ca. € 4.000–6.000 voor funderingsonderzoek (Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)), met het voorbehoud dat er voor dit pand géén risico is vastgesteld.
- Verkoop: onderzoeksplicht koper / informatieplicht verkoper bij de koopovereenkomst (Rijksoverheid, vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst (rijksoverheid.nl)); funderingsonzekerheid is een uitdrukkelijk onderzoekspunt. De conformiteitseis (art. 7:17 BW) noemt de fundering niet expliciet; of een funderingsgebrek eronder valt hangt af van de omstandigheden (BWBR0005290 (wetten.overheid.nl)).
- Er bestaat GEEN landelijk funderingslabel — claim er nooit een (RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het (rvo.nl)).
- **Vergunningen:** vergunningpublicaties zijn in deze versie niet op type of besluituitkomst beoordeeld; uit het ontbreken van een beoordeling volgt geen uitspraak over de kans op verlening. Controle van individuele besluiten valt buiten deze scan.
- Zelf te verifiëren: het bouwdossier/vergunningstukken bij de gemeente Texel (mogelijke eerdere funderingsonderzoeken van het pand), en de geldende plannen (Bestemmingsplan Den Burg NL.IMRO.0448.DNB2015BP0001-va02; Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel; Omgevingsplan gemeente Texel, in werking sinds 2025-09-16).

Bronnen: Kadaster Wkpb via PDOK (CC0, opgehaald 2026-10-27); RVO indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek (Public Domain Mark 1.0); BRO (TNO); Klimaateffectatlas i.o.v. Ministerie van IenW; lokale regelgeving via lokaleregelgeving.overheid.nl (CVDR70391, CVDR645622, CVDR705576, CVDR743760, CVDR696318).

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
bron	service.pdok.nl

KENMERK	WAARDE
licentie	CC0
opgehaald	2026-10-27T06:35:40.934855Z
perceel	74310296870000
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: **Bestemmingsplan Den Burg**, vastgesteld 2019-02-27.

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
Bestemmingsplan Den Burg	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2019-02-27	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Paraplubestemmingsplan Verblijfsrecreatie Texel	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2024-12-18	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Texel	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Texel	2025-09-16

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0448.DNB2015BP0001-on01
type	bestemmingsplan
status	ontwerp
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen - Vrijstaand
meerdere bestemmingen op het pand	ja

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen - Vrijstaand	wonen	ja (hoofdbestemming)		
enkelbestemming	Wonen - Vrijstaand	wonen	ja	NL.IMRO.0448.DNB2015BP0001-va02	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2	waarde	ja	NL.IMRO.0448.DNB2015BP0001-va02	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2	waarde	ja		

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen, anders moet je dat zelf vaststellen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid; een eerder onderzoek weegt zwaarder dan alle

indicatieve kaarten samen.

- Vraag het bouwdossier (vergunningstukken en eventuele eerdere funderingsonderzoeken) op bij de gemeente Texel.
- Neem contact op met het (eventuele) gemeentelijke funderingsloket en controleer de landelijke financieringsroute via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)); voor een gemeentelijk loket in Texel geldt: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- Laat bij onbekende of verhoogde aandacht — hier is de grondwaterfactor onbekend doordat er geen BRO-grondwatermetingen (GMW/GLD) nabij zijn — een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (indicatief ca. € 4.000–6.000; Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)), met het voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld.
- Bouwjaar 1959 betekent mogelijk een fundering met houten palen of op staal; laat bij herstelwerkzaamheden eerst de vergunningplicht en eventuele (niet-geregistreerde) bescherming toetsen, want de Wkpb-registratie sluit gemeentelijke bescherming door overgangsrecht niet uit (volgens Wkpb-registratie, Kadaster/PDOK).

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 (niet beschikbaar). Wat daar ontbreekt, telt als onbekend.

Bronnen

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

DOCUMENT	GECITEERD	GELEZEN
Wkb-handhavingsbeleid Gemeente Texel 2025 (CVDR743760)	art. 3.1.	alleen zoekfragment gelezen
Verordening Starterslening gemeente Texel (CVDR645622)	art. 1	alleen zoekfragment gelezen
Uitvoeringsregeling subsidie schapenboeten en monumenten 2024 (CVDR705576)	art. 2	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)	niet beschikbaar
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald