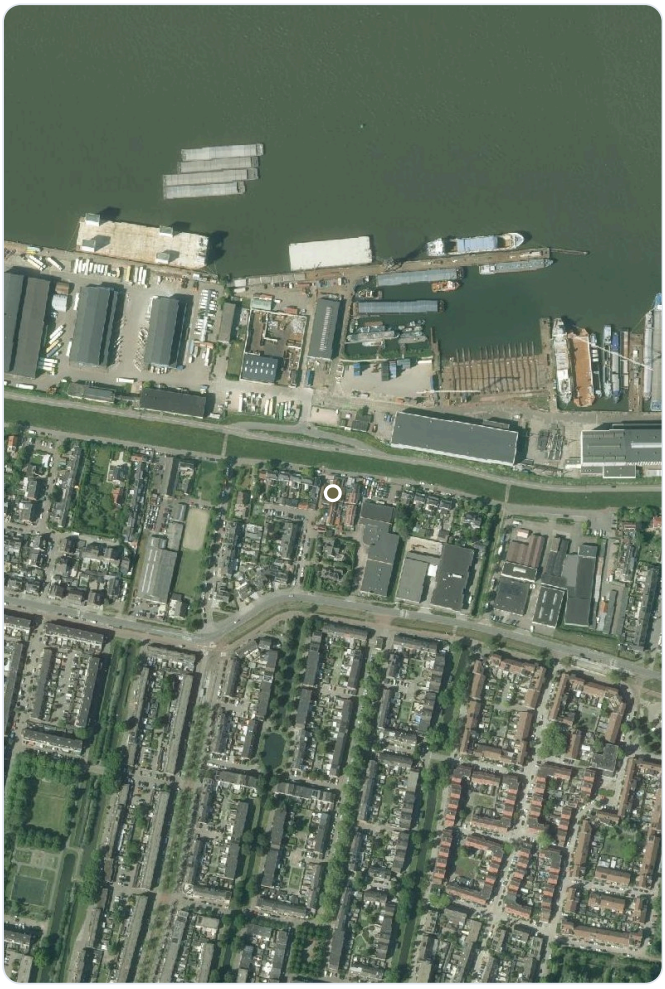
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
3077CC 171	2026-11-06



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
Verhoogde aandacht

Voor Benedenrijweg 171 (Rotterdam, bouwjaar 1868) geldt een verhoogde aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata; bepalend is het funderingsrisicosignaal van de gemeentelijke funderingskaart ("Urgent risico houten palen") in combinatie met het bouwjaar vóór 1970. Dit is een aandachtsindicatie uit openbare bronnen, geen oordeel over de staat van de fundering: voor dit pand is geen funderingsrisico vastgesteld en alleen een professioneel funderingsonderzoek ter plaatse kan daarover uitspraak doen.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper/eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren in muren en funderingsmuren, klemmende deuren en ramen, scheefstand) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid Benedenrijweg 167–175; bij een koopovereenkomst geldt een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Rotterdam (Bouw- en Woningtoezicht) om te achterhalen of er al funderingsonderzoek of een funderingsherstelmelding bekend is.
- Neem contact op met het funderingsloket van gemeente Rotterdam (rotterdam.nl/funderingsloket) voor advies en de subsidieregeling funderingsonderzoek; let op dat subsidie vervalt als de gemeente een onderzoeksplicht oplegt (CVDR424079, art. 6).
- Bekijk de gemeentelijke funderings- en zakkingskaarten van Rotterdam voor het pand en de bouweenheid (Open data Rotterdam), mede gezien het gesignaleerde 'Urgent risico houten palen' in de subbuurt.
- Bij aanhoudende of onbeantwoorde aandachtvragen: laat een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren door een gekwalificeerd bureau conform de F3O-richtlijn (indicatieve kosten ca. € 4.000–6.000, Gemeente Dordrecht; herstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand, indien nodig mede te financieren via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, RVO).

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, 60 m², bouwjaar 1868, Pand in gebruik	BAG pand 0599100000049615
Verblijfsobjecten	1 in het pand	BAG
Hoogte	2 bouwlagen, dak ca. 6,6 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Oud IJsselmonde, wijk IJsselmonde	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 3077CC	22 panden, waarvan 19 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	24 adressen, bouwjaar 1868–1992	BAG
Funderingstype	Funderingstype Indicatief - Niet onderheid (indicatief)	Gemeente Rotterdam

Uw pand is gebouwd in 1868. 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 1868 (vóór 1970); RVO: Overig	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Mogelijk	**Paalrot (buurt)**	1,4 % van de panden nu, 1,4 % in 2050 (hoog scenario); buurt Oud IJsselmonde	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Beperkt	**Verschilzetting (buurt)**	0,1 % tot 0,2 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Onbekend	**Grondwater**	Alleen een historische reeks (2016–2020)	BRO GLD000000085278, 161 m
Verhoogd	**Funderingskaart gemeente**	Paalrotrisico pand: Urgent risico houten palen	Gemeente Rotterdam

AANDACHTSINDICATIE **Verhoogde 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 3077CC in als *"Overig"*, bodemregio Zeekleigebied. RVO schrijft erbij: *"Voor het door u gezochte postcodegebied bestaat een actuele, meer gedetailleerde kaart.*

Zie de kaart van Rotterdam"

Paalrot. Volgens de Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Oud IJsselmonde (15.130 panden) 1,4 % van de panden nu een risico op paalrot, 1,4 % in 2050 in het lage en 1,4 % 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 0,1 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 0,2 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000085278 staat 161 m van uw pand en heeft metingen van 2016–2020. De stand lag tussen -2,24 en -1,66 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op -0,84 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 1,4 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is 8,2 mm per jaar.

Rotterdam funderingskaart. Gemeente Rotterdam, opgehaald. Voor uw pand: funderingstype *"Funderingstype Indicatief - Niet onderheid"* (indicatief); paalrotrisico pand *"Urgent risico houten palen"* (indicatief); zakking -4,47 mm per jaar (gemeten).

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Rotterdam (adres: Benedenrijweg 171, 3077CC).

Rotterdam heeft expliciet funderingsbeleid. Twee geldende beleidsregels zijn vastgesteld:

1. **Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079, in werking sinds 10-11-2016).**
   - **(a) Onderzoeksplicht / handhaving op bestaande funderingen: letterlijk in de tekst.** De regeling geldt voor panden op **houten paalfunderingen**: *"De regeling is beperkt tot funderingen van gebouwen op houten palen"* (art. 3). Bij indicaties als scheefstand, scheurvorming en relevante zaken uit satellietinformatie geeft het funderingsloket een *"dringend advies"* tot funderingsonderzoek (art. 4). Geeft de eigenaar geen gehoor, dan volgt een onderzoeksplicht: *"Deze onderzoeksplicht zal met een last onder bestuursdwang worden opgelegd"* (art. 5, lid 2). Onderzoek en rapportage worden integraal getoetst door Bouw- en Woningtoezicht (art. 8, lid 1).
   - **(c) Richtlijnen: letterlijk genoemd.** Onderzoek dient te geschieden door een gekwalificeerd bureau conform de **F3O-richtlijn**, met een integrale beoordeling conform artikel 3.2 van die richtlijn, verwachte levensduur en maatregeladvies in het rapport (art. 7).
   - **(b) Subsidie: letterlijk genoemd.** Er bestaat een subsidieregeling funderingsonderzoek; eigenaren aan wie de onderzoeksplicht (art. 5) is opgelegd zijn daarvan uitgesloten (art. 6). De naam en bedragen van die regeling: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

2. **Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105, in werking sinds 10-07-2015), handhaving via art. 13 Woningwet.** Beperkt tot bouwkundige eenheden die voornamelijk uit woningen bestaan en tot funderingen op houten palen binnen Rotterdam. Handhavend optreden bij een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar bij minimaal één pand van de bouwkundige eenheid én eigenaren die ten minste 50% van de panden vertegenwoordigen en financieel in staat zijn. Jaarlijks budgetplafond: *"wordt jaarlijks een budgetplafond ingesteld van € 300.000,-"*. Weigerende eigenaren krijgen een handhavingsbesluit; kosten worden op hen verhaald.

Noot voor dit pand: de funderingstypekaart van de gemeente Rotterdam vermeldt voor dit pand "Funderingstype Indicatief - Niet onderheid" en een paalrotrisico "Urgent risico houten palen" (gemeentelijke open data). Of het pand daadwerkelijk onder de houtenpaal-regelingen valt, is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen: een algemene (niet op houten palen beperkte) onderzoeksplicht, en de bedragen en voorwaarden van de subsidieregeling funderingsonderzoek.

Onderzoek en financiering

Vervolgstappen volgens het opgehaalde gemeentelijke beleid (Rotterdam):

- **Gemeentelijk funderingsloket**: de Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079) kent het funderingsloket een centrale rol: dringend advies tot funderingsonderzoek bij indicaties (art. 4), oplegging van de onderzoeksplicht (art. 5) en gemeentelijke toetsing van onderzoek en rapportage door Bouw- en Woningtoezicht (art. 8). Rotterdam wordt in de landelijke tabel genoemd met een funderingsloket met subsidie- en adviesregeling (rotterdam.nl/funderingsloket). Concrete vervolgstap: contact opnemen met het Rotterdamse funderingsloket.
- **Subsidie funderingsonderzoek**: er bestaat een subsidieregeling funderingsonderzoek. Let op: *"Eigenaren aan wie de onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 5 is opgelegd, kunnen geen gebruik (meer) maken van de subsidieregeling funderingsonderzoek"* (art. 6, CVDR424079). Bedragen: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
- **Onderzoekseisen**: onderzoek door een gekwalificeerd bureau conform de F3O-richtlijn, met integrale beoordeling conform art. 3.2 van die richtlijn, verwachte levensduur en maatregeladvies (art. 7, CVDR424079).
- **Funderingsherstel in een bouwkundige eenheid**: bij herstel van een gedeelde houtenpaalfundering geldt de Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105): dreigende aanschrijving van weigerende eigenaren bij een handhavingstermijn van 0–5 jaar, met een jaarlijks budgetplafond van € 300.000.

Landelijke financieringsroute (generiek): financiering voor funderingsherstel loopt via het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Als landelijke kostenindicatie (met voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld): funderingsonderzoek ca. € 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)).

Monument & bestemming — Wkpb / RCE: volgens Wkpb-registratie (Kadaster Wkpb via PDOK, zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel, grenscontact uitgesloten) is dit pand **niet geregistreerd in Wkpb** als gemeentelijk monument; er zijn eveneens **geen geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen** uit de Wkpb op het perceel. Dit is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming ontbreekt: gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Rijksmonument: nee (RCE). De mogelijkheid dat bescherming door de begrenzing van de zoekopdracht of onbereikbaarheid van de bron onbekend blijft, geldt hier niet als vaststelling. **Betekenis voor funderingsherstel:** er is geen Wkpb-beperking gevonden die een extra vergunning- of instandhoudingsplicht aan funderingsherstel kan toevoegen; bij eventuele (niet-geregistreerde) monumentale bescherming kan de gemeentelijke monumentensubsidie voor funderingspalen en funderingsconstructies (Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam, CVDR737593 — **alleen voor monumenten**) relevant worden.

Niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen: een Rotterdamse laagrentende leningregeling (zoals SVn of het Servicepunt Woningverbetering van Schiedam, dat voor die eigen gemeente geldt) en monument-neutrale herstelsubsidies met bedragen.

Monument & bestemming

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (RCE / Wkpb)

KENMERK	WAARDE
rijksmonument	nee
in beschermd stads- of dorpsgezicht	nee

KENMERK	WAARDE
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-11-06T16:12:08.049859Z
perceel	17520146970000
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: **Beverwaard** (bestemming Wonen - 2), vastgesteld 2017-02-02.

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
Beverwaard	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2017-02-02	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening evenementen	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2022-02-03	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening biologische veiligheid	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-06-14	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening parkeernormering Rotterdam	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2017-12-14	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Rotterdam	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Rotterdam	2025-12-25

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0599.BP1069Beverwaard-va01
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen - 2
meerdere bestemmingen op het pand	ja

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen - 2	wonen	ja (hoofdbestemming)		
enkelbestemming	Tuin	tuin	nee		

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
gebiedsaanduiding	overige zone - effectgebied externe veiligheid		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
gebiedsaanduiding	overige zone - gebied IJsselmonde		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 4	waarde	ja		
dubbelbestemming	Waterstaat - Waterkering	waterstaat	ja		

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper/eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren in muren en funderingsmuren, klemmende deuren en ramen, scheefstand) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid Benedenrijweg 167–175; bij een koopovereenkomst geldt een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Rotterdam (Bouw- en Woningtoezicht) om te achterhalen of er al funderingsonderzoek of een funderingsherstelmelding bekend is.
- Neem contact op met het funderingsloket van gemeente Rotterdam (rotterdam.nl/funderingsloket) voor advies en de subsidieregeling funderingsonderzoek; let op dat subsidie vervalt als de gemeente een onderzoeksplicht oplegt (CVDR424079, art. 6).
- Bekijk de gemeentelijke funderings- en zakkingskaarten van Rotterdam voor het pand en de bouweenheid (Open data Rotterdam), mede gezien het gesignaleerde 'Urgent risico houten palen' in de subbuurt.
- Bij aanhoudende of onbeantwoorde aandachtvragen: laat een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren door een gekwalificeerd bureau conform de F3O-richtlijn (indicatieve kosten ca. € 4.000–6.000, Gemeente Dordrecht; herstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand, indien nodig mede te financieren via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel, RVO).

Beperkingen

- De kaarten zijn indicatief en gelden per postcode of buurt, niet per pand.
- Het funderingstype komt uit de funderingskaart van de gemeente; dat is geen inspectie van uw pand.
- Wat er in het bouwdossier staat, is voor deze check niet opgehaald.
- Niet volledig opgehaald: BRO GMW / GLD (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
Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079), art. 3	art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7, art. 8	volledige tekst gelezen
Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)	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

BRON	UITGEVER	STATUS
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)	deels opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald
Rotterdam funderingskaart	Gemeente Rotterdam	opgehaald