FunderingsCheck
ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 4 MEI 2026

Oude Rijn 1G, 2312HB Leiden

Bouwjaar 1750 · Pancras-West, Leiden

RAPPORT-ID ACNRGRPQ

EINDOORDEEL

Hoog risico

Risicoscore **55** / 100

SAMENVATTING

Adres: Oude Rijn 1G, 2312 HB Leiden. Bouwjaar 1750, gelegen in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemgebied. Het risico-label is Hoog (score 55/100). De belangrijkste aanbeveling is een fase-1 funderingsonderzoek om de conditie van de vermoedelijke houten paalfundering te verifiëren.

BRICKMIND · FUNDERINGSCHECK INDICATIEVE QUICKSCAN OP BASIS VAN OPENBARE DATA

BOUWPERIODE	POSTCODECLUSTER	RISICOSCORE
1750	**91%**	**55/100**
Vóór 1900: houten palen of houten kespen op staal zijn aannemelijk.	Aandeel panden van vóór 1970 in 2312HB.	Hoog risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.

- Bouwjaar 1750 in een stedelijk, niet-indeelbaar gebied → houten paalfundering waarschijnlijk en gevoelig voor droogstand.
- Geen KOOP-cases binnen 100 m → zwak direct bewijs, maar hoge wijk-brede ouderdomsratio wijst op potentiële funderingskwesties.
- Grondwaterstand daalt sterk (–73 mm/jaar) → verhoogt kans op paalrot bij houten palen.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000096684 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse.

INHOUD

01 Samenvatting
02 Pand-profiel
03 Bodem & geohydrologie
04 Buurt-context
05 Monitoring & metingen
06 Vergunningen-bewijs
07 Klimaat-vooruitzicht 2050
08 Risicoduiding
09 Aanbevolen vervolgstappen
10 Beperkingen
11 Feitentabel & drivers
12 Bronnen & methodologie

01 HOOFDOORDEEL

Samenvatting

Adres: Oude Rijn 1G, 2312 HB Leiden. Bouwjaar 1750, gelegen in een stedelijk, niet-indeelbaar bodemgebied. Het risico-label is Hoog (score 55/100). De belangrijkste aanbeveling is een fase-1 funderingsonderzoek om de conditie van de vermoedelijke houten paalfundering te verifiëren.

02

PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een BAG-pand-ID 0546100000036030 en een bouwjaar van 1750. Het betreft een woonfunctie met een oppervlakte van 58 m², verdeeld over vier bouwlagen. De totale inhoud bedraagt circa 6.748 m³ en de footprint is 502 m². Het maaiveld ligt op 0,211 m NAP, het dakhoogste punt op 20,162 m. Het AHN-DTM geeft een maaiveldhoogte van 0,228 m NAP, een verschil van 0,017 m ten opzichte van de 3D-BAG-waarde, wat binnen meetonzekerheden valt. Er zijn geen AHN-mutaties tussen de 3- en 4- of 4- en 5-meter zones, wat geen aanwijzing geeft voor recente ingrijpende verbouwingen. Het pand bevindt zich in postcode-gebied 2312HB met 33 panden, waarvan 90,9 % vóór 1970 is gebouwd. Deze hoge ouderdomsratio duidt op een wijk-brede aanleg van houten palen, een funderingstype dat gevoelig is voor droogstand en paalrot. De buurt bestaat uit 60 naburige panden, met bouwjaren variërend van 1650 tot 1930, wat de historische context van de wijk onderstreept.

03 BODEM

Bodem & geohydrologie

Volgens de RVO-indicatie valt het adres in een stedelijk gebied met een classificatie ‘Niet indeelbaar’, wat betekent dat er geen eenduidige bodemkaart beschikbaar is. Voor stedelijke locaties wordt daarom teruggegrepen op de BRO-BHR-GT-lithologie; echter zijn er binnen 500 m geen bodemprofielen beschikbaar, waardoor de ondergrond onbepaald blijft. De KEA-waarden tonen een huidige grondwaterstand (GLG) van 2,417 m en een verwachte daling van −0,082 m tegen 2050, wat een lichte afname aangeeft. Het huidige GHG-niveau is 1,293 m en het HG3-niveau 0,978 m. De maximale stijging van het grondwater ten opzichte van de GHG is 0,315 m. De KEA-bodemdaling rasterwaarde is 0,039, terwijl de ophogingswaarde 0,117 bedraagt, wat duidt op een lichte tot matige bodemdaling. Het KEA-signaalkaart-cijfer voor 2018/2015 is 1, wat een matig alarm signaleert. Het extreem droge zomer-scenario toont een afwijking van −0,020 m ten opzichte van het huidige niveau, wat de droogstand van de ondergrond versterkt. De zoutvracht-bodemdaling is nul, waardoor verzilting geen factor is.

04 BUURT

Buurt-context

De buurt Pancras-West, binnen de wijk Binnenstad-Noord van Leiden, heeft een huidige paalrot-percentage van 0,15 % (mild) en dezelfde waarde voor 2050 (laag) en 2050 (hoog). Het verschilzetting-percentage stijgt van 3,59 % (mild) naar 17,21 % (sterk) tegen 2050, wat wijst op een toenemend risico op scheve zetting. In de pc6-cluster is 90,9 % van de panden ouder dan 1970, wat een hoge kans op houten funderingen impliceert. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen op straat- of blokniveau. Het aantal panden in de directe omgeving (60) heeft een median bouwjaar van 1750, wat de historische aard van de wijk bevestigt.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

Het dichtstbijzijnde GMW-monitoringspunt (GMW000000096684) ligt op 75 m afstand, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar vanwege een beperkt aantal observaties. Het GLD-monitoringspunt (GLD000000051997) bevindt zich op 88 m afstand en heeft 14.817 metingen tussen 18 april 2024 en 26 december 2025. De waterstand varieerde tussen −0,75 m en −0,25 m NAP, met een recente stand van −0,64 m NAP en een dalende trend van −73 mm per jaar. Binnen een straal van 500 m zijn er 40 CPT-metingen geregistreerd, maar geen BHR-GT-profielen, wat wijst op een beperkte beschikbaarheid van gedetailleerde geotechnische data. Er zijn geen lokale meetbouten of Rotterdamse funderingskaarten beschikbaar voor dit adres.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m van uw pand. Het permit-cluster toont nul negatieve, gemengde, neutrale of positieve signalen, geen blok-niveau funderingsherstel, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen patronen van herhaalde dossiers. Deze afwezigheid van vergunning-data betekent dat er geen direct of indirect bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving, wat het risico enigszins dempt, maar niet uitsluit gezien de andere indicatoren.

07 KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De GLG-verwachting voor 2050 toont een daling van −0,082 m, wat een lichte afname van de grondwaterstand betekent. Het paalrot-percentage blijft laag (0,15 %) zowel voor het milde als het sterke scenario, maar de sterke daling van het grondwater (−73 mm/jaar) kan de droogstand van houten paalkoppen bevorderen. Het verschilzetting-percentage stijgt naar 17,21 % (sterk) tegen 2050, wat een aanzienlijk risico op scheve zetting aangeeft. Het extreem droge zomer-scenario wijst op een marginale extra daling van −0,020 m. Er is geen zoutvracht-informatie beschikbaar, waardoor verzilting geen factor is.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het hoge risico-label ontstaat door een combinatie van factoren. Ten eerste wijst het bouwjaar 1750 sterk op een houten paalfundering; dit type fundering is gevoelig voor paalrot wanneer de paalkoppen droog komen te staan. De KEA-data laten een sterke dalende trend in de grondwaterstand zien (–73 mm/jaar), wat de kans op droogstand vergroot, hoewel het huidige paalrot-percentage laag blijft (0,15 %). Ten tweede toont de KEA-bodemdaling een rasterwaarde van 0,039, en de ophogingswaarde van 0,117, wat wijst op een matige tot lichte bodemdaling. Het meest kritieke signaal is echter de stijging van het verschilzetting-percentage naar 17,21 % (sterk) tegen 2050, wat duidt op een verhoogd risico op differentiële zetting en scheurvorming. De stedelijke, niet-indeelbare bodemclassificatie voegt onzekerheid toe, omdat er geen specifieke bodemkaart beschikbaar is. Het ontbreken van KOOP-cases dempt het risico enigszins, maar compenseert niet de combinatie van een oud bouwjaar, mogelijke houten palen, sterke grondwater-droogstand en een hoog verschilzetting-percentage. Beschermende factoren, zoals het lage huidige paalrot-percentage en het ontbreken van recente funderingsherstel-vergunningen, beperken de urgentie, maar rechtvaardigen een grondig onderzoek.

09 VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Op basis van het hoge risico adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een fase-1 funderingsonderzoek uitvoeren door een KCAF-erkend of F3O-ervaren bureau (indicatief €3.000-4.500). Dit onderzoek omvat archiefonderzoek, historische meetgegevens, grondwater-analyse, CPT-sonderingen en een visuele casco-inspectie.
- Verzamel en analyseer historische grondwater-standen en eventuele oude meetbouten in de omgeving om de trend van de grondwaterstand beter te kwantificeren.
- Voer een waterpassing uit om de huidige positie van de paalkoppen ten opzichte van het grondwater te bepalen.
- Bespreek met uw buren of zij vergelijkbare funderingsproblemen ervaren; gezamenlijke data-deling kan de onderzoekskosten verlagen.
- Overweeg een tijdelijke monitoring van scheuren en zetting (scheurmonitor, periodieke maaiveldmeting) om eventuele ontwikkelingen vroegtijdig te signaleren.
- Neem contact op met KCAF voor advies over mogelijke gemeentelijke subsidies of leningen voor funderingsverbetering.
- Documenteer alle bevindingen en onderhoud een dossier voor eventuele toekomstige vergunningaanvragen.

10 BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data en bevat geen directe inspectie van het pand. De KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen garantie voor de specifieke locatie. KOOP-data kunnen onvolledig zijn; ontbreken van cases betekent niet dat er geen funderingsproblemen zijn. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De grondwater-trend is gebaseerd op een korte meetperiode (2024-2025) en kan variëren. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de onzekerheden op te lossen en een definitieve risico-beoordeling te maken.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Oude Rijn 1G, 2312HB Leiden
Bouwjaar	1750
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	58 m²
Bouwlagen (3DBAG)	4
Maaiveld (NAP)	0.21 m
Dakhoogte max	20.16 m
Volume (LoD22)	6748 m³
Footprint	502 m²
AHN-DTM	0.23 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.02 m
Mutatie AHN3↔AHN4	nee
Mutatie AHN4↔AHN5	nee
Postcode (pc6)	2312HB
% pre-1970 in pc6	90.9%
fgr-bodemregio (RVO)	Niet indeelbaar
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	— (totaal 0 BHR-GT binnen 500m)
RVO-legenda	Stedelijk gebied - 80-100 %
Buurt	Pancras-West
Wijk	Binnenstad-Noord
Paalrot huidig (mild)	0.15%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.15%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.15%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	3.59%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	17.21%
GHG huidig	1.29 m -mv
HG3 huidig	0.98 m -mv
GLG huidig	2.42 m -mv
GLG-verschil 2050	-8 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.32 m
GW droge zomer huidig	2.49 m -mv
GW droge zomer verschil	-2 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.039 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.117 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	1
Signaalkaart mei15-mei18	—

Dichtstbij GMW	GMW000000096684 (75 m)
GMW maaivelddaling	—
Dichtstbij GLD	GLD000000051997 (88 m)
GLD periode	2024-04-18 t/m 2025-12-26
GLD waterstand NAP	-0.75 tot -0.25 m
GLD trend	-73.1 mm/jr
Amsterdam meetbouten	n.v.t.
Max. meetbout-snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten-paal risico	—
Lokale bronnen	geen lokale bron van toepassing

CPT-onderzoeken 500m	40
BHR-GT 500m	0
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	—
classifier gebruikt	nee
Risicoscore	55 / 100
Tier	Hoog risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

01 Het pand dateert uit 1750; volgens de bouwperiode-kennis is een houten paalfundering of houten kespen zeer waarschijnlijk, wat een intrinsiek risico op paalrot met zich meebrengt.

02 Het adres ligt in een stedelijk gebied dat niet indeelbaar is (FGR ‘Niet indeelbaar’). Hierdoor ontbreekt een betrouwbare bodemclassificatie; onzekerheid over de draagkracht van de ondergrond verhoogt de aandacht voor funderingsonderzoek.

03 Het percentage panden gebouwd vóór 1970 in de postcode 2312HB is 90,9 %; dit duidt op een wijk-breed gebruik van houten palen, waardoor een mogelijke droogstand van paalkoppen een collectief risico vormt.

04 De KEA-waarden laten een verschilzetting van 17,2 % (sterk) tegen 2050 zien, wat wijst op een aanzienlijk risico op differentiële zetting en scheurvorming in de toekomst.

05 Het grondwaterstand-monitoringspunt (GLD000000051997) toont een dalende trend van –73 mm/jaar, een sterk signaal voor droogstand van houten paalkoppen, hoewel de huidige paalrot-percentage slechts 0,15 % bedraagt.

06 Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m; het ontbreken van directe vergunning-signalen dempt het risico, maar compenseert niet de combinatie van ouderdom, onbekende bodem en sterke grondwater-droogstand.

Beschermende factoren: Het huidige paalrot-percentage is zeer laag (0,15 %), wat suggereert dat er tot nu toe weinig aantasting van houten palen is opgetreden.; Er zijn geen recente funderingsherstel- of sloop-vergunningen binnen de 100 m-radius, waardoor er geen aanwijzing is voor acute problemen in de directe omgeving.; De GMW-monitoringpunt heeft geen bruikbare maaiveldtrend (te weinig observaties), waardoor een mogelijke negatieve trend niet kan worden bevestigd..

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.

Klimaateffectatlas (KEA)

Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.

AHN

DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.

RVO funderingsproblematiek

Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.

BRO

Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.

KOOP officiële bekendmakingen

Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe buren 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 funderingsignaal. 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.