

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 14 AUGUSTUS 2026

T P Oosterhoffstraat 5, 9883PJ Oldehove

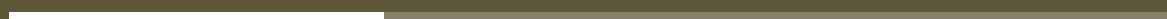
Bouwjaar 1900 · Oldehove

RAPPORT-ID BZN5P8DY

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore 32 / 100



SAMENVATTING

Adres: T P Oosterhoffstraat 5, 9883PJ Oldehove. Bouwjaar circa 1900, gelegen in een zeekleigebied. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. Aanbeveling: voer een fase-1 funderingsonderzoek uit om de funderingstype en eventuele vocht- en zettingsproblemen te bevestigen.

BOUWPERIODE 1900 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 94% Aandeel panden van vóór 1970 in 9883PJ.	RISICOSCORE 32/100 Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: hoog.
---	---	--

- Bouwjaar 1900 in een zeekeigebied → mogelijke houten paalfundering, maar zandlagen verlagen paalrotkans.
- Paalrotpcentage is laag (1,3 % mild, 1,8 % sterk) maar grondwaterstand daalt sterk (-77,9 mm/jaar).
- Geen KOOP-cases binnen 100 m → zwak indirect bewijs voor funderingsproblemen.
- BHR-GT-profiel toont zanddominantie, wat een beschermend signaal is.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000003645 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse.

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

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Adres: T P Oosterhoffstraat 5, 9883 PJ Oldehove. Bouwjaar circa 1900, gelegen in een zeekleigebied. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. Aanbeveling: voer een fase-1 funderingsonderzoek uit om de funderingstype en eventuele vocht- en zettingsproblemen te bevestigen.

02

PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een BAG-pand-ID 0056100000002138, een bouwjaar van 1900, een woonfunctie en een oppervlakte van 150 m² verdeeld over twee bouwlagen. Het volume bedraagt circa 525 m³ en de footprint 136,3 m². Het maaiveld ligt op 1,576 m NAP, het dak op 7,273 m NAP. Het AHN-DTM toont een maaiveldhoogte van 1,71 m NAP met een kleine afwijking van 0,134 m ten opzichte van de 3DBAG-hoogte, wat kan duiden op een lichte ophoging of meetverschil. Er zijn geen AHN-mutaties tussen 3-4 m en 4-5 m, wat wijst op een stabiele geometrie. In postcode-gebied 9883 PJ zijn 94 % van de panden vóór 1970 gebouwd, wat de kans op een houten of ondiepe fundering vergroot. De combinatie van bouwjaar en de zeekleibodem maakt een houten paalfundering plausibel, maar bevestiging vereist een gedetailleerd onderzoek.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

Volgens de RVO-kaart behoort dit adres tot een zeekleigebied met een kwetsbaarheidsclassificatie van 80-100 %. Omdat de bodemkaart geen polygoon onder het adres toont, wordt teruggegrepen op het BHR-GT-profiel (BHR000000365667) op 223 m afstand. De bovenste 0,04 m bestaat uit wegverhardingsmateriaal, daarna volgt zand tot een diepte van 3 m. De KEA-waarden laten een huidig grondwaterpeil (GLG) van 2,126 m zien, met een daling van -0,114 m tegen 2050, wat een droogstandscenario ondersteunt. Het paalrotpercentage is mild 1,32 % en sterk 1,81% voor 2050. Het verschilzettingspercentage is 0,43 % (mild) en 1,02 % (sterk). De bodemdaling rasterwaarde is 0,009 m, terwijl de ophogingswaarde 0,052 m bedraagt. Het signaalkaart-niveau is 3 (zowel 2015 als 2018), wat een matig alarm aangeeft. De extreme droogtestress is 13, wat duidt op een verhoogde kans op droogvallende paalkoppen bij een houten fundering.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Oldehove (Wijk 16) in de gemeente Westerkwartier heeft een paalrotpercentage van 1,32 % (huidig en 2050 laag) en 1,81 % (2050 hoog). Het verschilzettingspercentage is 0,43 % (mild) en 1,02 % (sterk). In de postcode-cluster (pc6 9883 PJ) is 94,1% van de panden gebouwd vóór 1970, wat duidt op een historisch hoge blootstelling aan houten funderingen. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsherstel of -problemen in de directe omgeving. Het burencuster telt 16 panden met een median bouwjaar van 1930, wat de historische context versterkt.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW (GMW000000003645) ligt op 140 m, maar er is geen bruikbare maaiveldtrend beschikbaar. De dichtstbijzijnde BRO-GLD (GLD0000000043320) ligt eveneens op 140 m en bevat 22125 observaties van 5 december 2022 tot 7 augustus 2026. De waterstand varieerde tussen – 0,87 m en 0,52 m NAP, met een dalende trend van –77,89 mm/jaar, wat een sterk droogvallend grondwaterpeil aangeeft. Er is één BHR-GT-profiel binnen 500 m, maar geen CPT-metingen, waardoor de geotechnische dekking beperkt is.

06

VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m. Het ontbreken van zowel negatieve als gemengde signalen betekent dat er geen direct bewijs is van funderingsproblemen op straat- of blokniveau. De cluster-analyse toont 0 slechte, 0 gemengde, 0 neutrale en 0 goede cases, geen blok-niveau funderingsherstel, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen en geen terugkerende dossiers. Hierdoor blijft het bewijs voor een funderingsprobleem zwak, maar de historische context en bodemgesteldheid blijven relevant.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

Het grondwaterpeil (GLG) wordt tegen 2050 met $-0,114$ m lager, wat een drogere situatie schept. Het paalrotpercentage stijgt naar 1,81% (sterk scenario). Het verschilzettingspercentage kan oplopen tot 1,02%, wat een lichte kans op differentiële zetting aangeeft. De extreme droogtestress blijft hoog (waarde 13). Zoutvracht is nul, waardoor verzilting geen extra risico vormt. Deze factoren wijzen op een toenemend risico op droogvallende houten paalkoppen en mogelijke zetting, maar de absolute percentages blijven relatief laag.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1900 plaatst het pand in een periode waarin houten paalfunderingen nog gangbaar waren, zeker in een zeekleigebied waar de bodem minder draagkrachtig is. De dominante zandlagen tot 3 m verminderen echter de kans op houtrot, omdat zand minder vocht vasthoudt en de kans op droogvallen van paalkoppen beperkt. Het huidige paalrotpercentage van 1,32 % is laag, maar de sterke dalende grondwatertrend (-77,9 mm/jaar) kan in de toekomst de droogstand van eventuele houten paalkoppen verhogen. De KEA-signaalkaart (klasse 3) en de bodemdaling- en ophogingswaarden (0,009 m en 0,052 m) duiden op een matig risico op zetting, maar geen acute dreiging. Het ontbreken van KOOP-cases binnen 100 m vermindert de directe aanwijzingen voor funderingsproblemen, terwijl de hoge percentage pre-1970 panden in de postcode-cluster (94 %) de kans op een oude funderingstype bevestigt. Beschermende factoren zoals zanddominantie en lage paalrotpercentages wegen op tegen de negatieve factoren, waardoor het eindresultaat een verhoogd risico (Verhoogd risico) oplevert.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Om de funderingsstatus nauwkeurig te bepalen, adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een professioneel fase-1 funderingsonderzoek uitvoeren door een erkend funderingsonderzoeksbureau (indicatief €3.000-4.500). Dit onderzoek omvat archiefonderzoek, historische meetgegevens, grondwateranalyse, en een visuele casco-inspectie.
- Verzamel aanvullende historische gegevens over funderingsaanleg (bijvoorbeeld oude bouwtekeningen of notariële akten).
- Voer een waterpassing uit om de huidige grondwaterstand te vergelijken met de paalkophoogte, zodat een eventuele droogstand kan worden gekwantificeerd.
- Overleg met de gemeente over mogelijke subsidies via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel of het gemeentelijk funderingsloket.
- Houd de grondwaterstand in de gaten via periodieke metingen (bijvoorbeeld via een lokale meetbuis) om trends tijdig te signaleren.
- Informeer burens over mogelijke funderingsrisico's en moedig gezamenlijke monitoring of gezamenlijke onderzoekspunten aan.
- Overweeg, bij bevestiging van een houten fundering, een preventieve drooghoudingsmaatregel (bijv. ondergrondse waterinjectie) om toekomstige paalrot te beperken.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen; er is geen fysieke inspectie van het pand uitgevoerd. KEA-waarden en paalrotparcentages zijn buurt-gemiddelden en geven geen directe aanwijzing voor de specifieke fundering van dit pand. KOOP-data kunnen onvolledig zijn doordat niet alle dossiers openbaar zijn. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. De beperkte geotechnische dekking (één BHR-GT-profiel, geen CPT-metingen) verhoogt de onzekerheid, waardoor een fase-1 onderzoek noodzakelijk is om de funderingsconditie te bevestigen.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	T P Oosterhoffstraat 5, 9883PJ Oldehove
Bouwjaar	1900
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	150 m²
Bouwlagen (3DBAG)	2
Maaiveld (NAP)	1.58 m
Dakhoogte max	7.27 m
Volume (LoD22)	525 m³
Footprint	136 m²
AHN-DTM	1.71 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.13 m
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	9883PJ
% pre-1970 in pc6	94.1%
fgr-bodemregio (RVO)	Zeekleigebied
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000365667 (223 m, eindiepte — m)
BHR-GT 0.00–0.04 m	wegverhardingsmateriaal
BHR-GT 0.04–1.00 m	zand

BHR-GT 1.00–2.00 m	zand
BHR-GT 2.00–2.70 m	zand
BHR-GT 2.70–3.00 m	zand
RVO-legenda	Kwetsbaar gebied – 80– 100 %
Buurt	Oldehove
Wijk	Wijk 16
Paalrot huidig (mild)	1.32%
Paalrot 2050 Laag (mild)	1.32%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	1.81%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.43%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	1.02%
GHG huidig	1.17 m –mv
HG3 huidig	0.88 m –mv
GLG huidig	2.13 m –mv
GLG-verschil 2050	–11 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.29 m
GW droge zomer huidig	2.25 m –mv
GW droge zomer verschil	–12 cm
Risico droogtestress	13.00 (rasterwaarde)
KEA bodemdaling	0.009 (rasterwaarde)

KEA ophoging	0.052 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	3
Signaalkaart mei15-mei18	3
Dichtstbij GMW	GMW000000003645 (140 m)
GMW maaiveld daling	—
Dichtstbij GLD	GLD0000000043320 (140 m)
GLD periode	2022-12-05 t/m 2026-08-07
GLD waterstand NAP	-0.87 tot 0.52 m
GLD trend	-77.9 mm/jr
Amsterdam meetbouden	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	0
BHR-GT 500m	1
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	—
classificer gebruikt	nee
Risicoscore	32 / 100
Tier	Verhoogd risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01** Bouwjaar 1900 plaatst het pand in de overgangsperiode waarin houten paalfunderingen nog vaak voorkomen, zeker in een zeekleigebied waar de bodem slapper is.
- 02** Paalkortrisico is momenteel laag (1,32 % mild) en blijft beperkt tot 1,81% in een sterk scenario voor 2050, wat wijst op een relatief klein direct risico op funderingsverlies.
- 03** Het zeekleigebied heeft een kwetsbare bodem (RVO-legenda 80-100 %) en een negatieve grondwatertrend (-77,89 mm/jaar) die droogvallen van houten paalkoppen kan bevorderen.
- 04** Geen KOOP-cases binnen 100 m; er is dus geen direct bewijs van funderingsproblemen in de directe omgeving.

- 05** De bodem bestaat voornamelijk uit zand (BHR-GT-profiel), wat de kans op paalrot vermindert, maar zand in combinatie met een slappe zeeklei kan differentiële zetting veroorzaken.

Beschermende factoren: Dominante zandlagen tot 3 m die de kans op houtrot verlagen.; Geen aanwijzingen voor eerdere funderingsherstelvergunningen of -klachten in de buurt.; Beschikbare BHR-GT-profiel (1profiel binnen 500 m) geeft een basis voor later gedetailleerd onderzoek.; Huidige paalrotpercentage blijft onder de 2 % drempel voor een ernstig risico..

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.	RVO funderingsproblematiek Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.
Klimaat-effectatlas (KEA) Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.	BRO Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.
AHN DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.	KOOP officiële bekendmakingen Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe burens 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 funderingssignaal. 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.