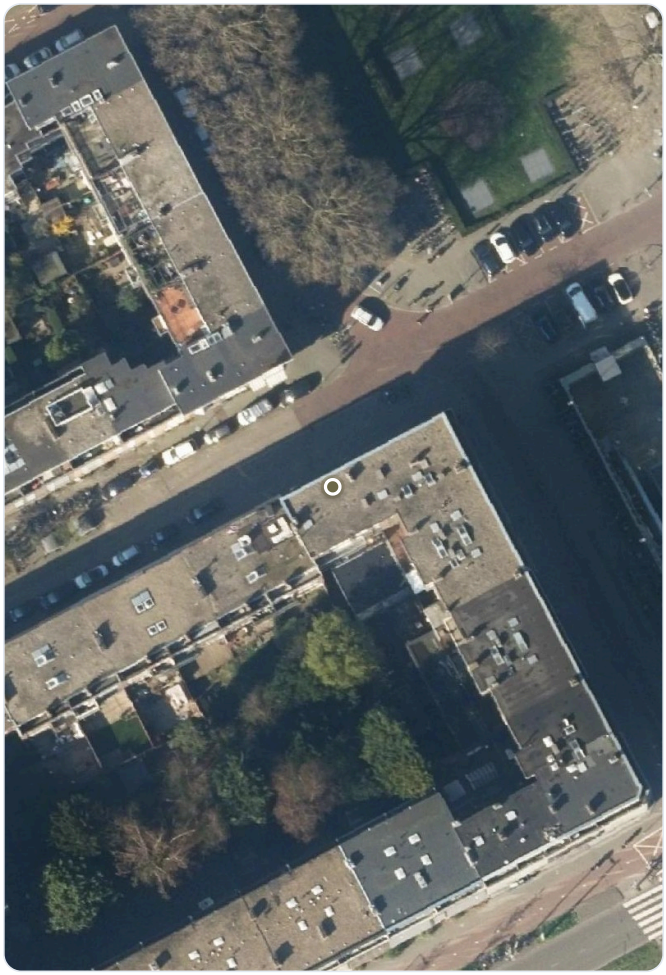
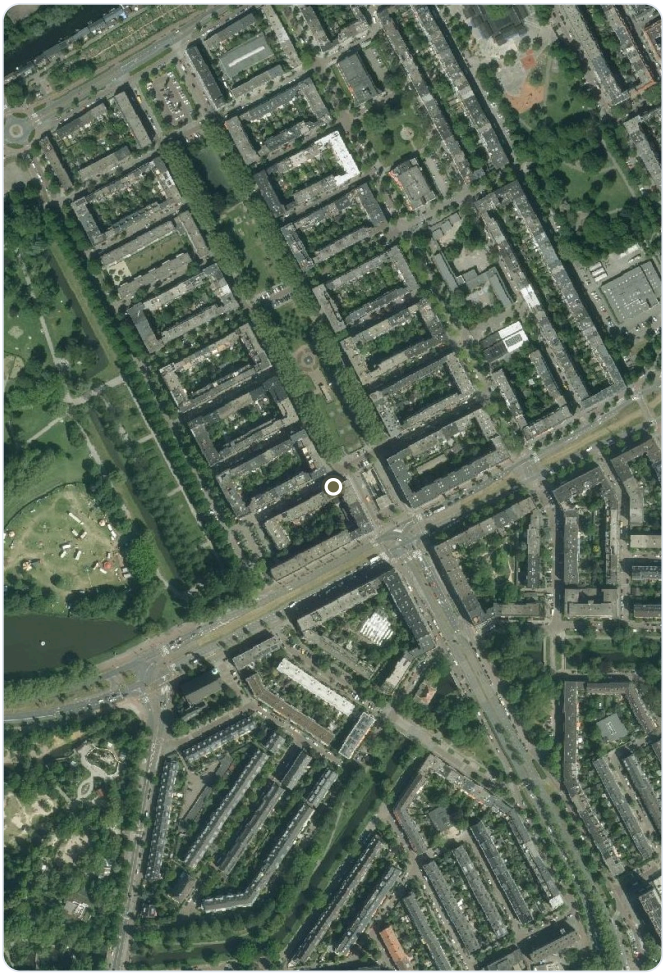
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
3039TK 36A02	**2026-10-24**



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 Van der Meydestraat 36A-02 (3039TK 36A, Rotterdam, bouwjaar 1934) geldt een aandachtsindicatie **verhoogde aandacht** op basis van openbare overheidsdata; bepalende factor is de gemeentelijke funderingskaart van Rotterdam, die voor dit pand een hoog paalrotrisico toont. Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, géén oordeel over de staat van de fundering: de funderingstoestand van dit pand is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. Rotterdam heeft bovendien een actief funderingsbeleid (onderzoeksplicht en funderingsherstelregeling) met een eigen funderingsloket.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren, scheefstand) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van dit pand of de bouwkundige eenheid.
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Rotterdam; bij een Koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).
- Neem contact op met het funderingsloket van gemeente Rotterdam voor advies, voorlichting en de subsidie-/herstelregeling (rotterdam.nl/funderingsloket) en controleer het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (RVO).
- Laat bij verhoogde of onzekere aandacht een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren conform de F3O-richtlijn (vereiste uit de Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen, CVDR424079 art. 7 lid 2); indicatie kosten ~€ 4.000–6.000 (Gemeente Dordrecht, met voorbehoud).
- Toets de Wkpb-beperkingen op het perceel (met name de Woningwet-last onder bestuursdwang, documentkenmerk HYP4 84167/051) en eventuele gemeentelijke bescherming buiten Wkpb bij de gemeente, mede in het licht van het rijksbeschermd stadsgezicht.

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, 135 m², bouwjaar 1934, Pand in gebruik	BAG pand 0599100000701478
Verblijfsobjecten	6 in het pand	BAG
Hoogte	5 bouwlagen, dak ca. 16,3 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Blijdorp, wijk Noord	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 3039TK	11 panden, waarvan 10 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1904–1934	BAG
Funderingstype	Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen (geregistreerd)	Gemeente Rotterdam

Uw pand is gebouwd in 1934. 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 1934 (vóór 1970); RVO: Overig	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0,4 % van de panden nu, 0,4 % in 2050 (hoog scenario); buurt Blijdorp	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Beperkt	**Verschilzetting (buurt)**	0,9 % tot 0,9 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Onbekend	**Grondwater**	Geen BRO-grondwatermetingen in de buurt	BRO
Verhoogd	**Funderingskaart gemeente**	Paalrotrisico pand: hoog	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 3039TK in als *"Overig"*. 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 Blijdorp (15.560 panden) 0,4 % van de panden nu een risico op paalrot, 0,4 % in 2050 in het lage en 0,4 % 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 0,9 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 0,9 % in het hoge scenario.

Grondwater. Er is geen BRO-grondwaterput met metingen in de buurt van uw pand; dit gegeven is onbekend.

Rotterdam funderingskaart. Gemeente Rotterdam, opgehaald. Voor uw pand: funderingstype *"Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen"* (geregistreerd); paalrotrisico pand *"hoog"* (geregistreerd); zakking -0,39 mm per jaar (gemeten).

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Rotterdam. Rotterdam heeft twee direct relevante gemeentelijke regelingen (CVDR, geverifieerd):

1. **Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079)** — een gemeentelijke onderzoeksplicht/handhaving op bestaande funderingen. Doel: "Zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de funderingstoestand van panden waarvan het vermoeden bestaat dat de fundering gebreken heeft" en "Door actief gemeentelijk optreden te bewerkstelligen dat woningeigenaren hun verantwoordelijkheid nemen voor onderzoek naar de fundering van hun panden en uiteindelijk (indien nodig) herstel van de fundering van hun panden" (art. 2). Bij panden met een houtenpaalfundering met scheefstand, scheurvorming en andere relevante zaken (zoals uit satellietinformatie) kan het **funderingsloket** eigenaren "dringend adviseren onderzoek naar de toestand van die fundering te laten doen" (art. 4). Geeft een eigenaar geen gehoor aan dit dringende advies, dan "zal hij worden verplicht dat onderzoek te (laten) doen" (art. 5).
2. **Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)** — beleid om funderingsherstel te stimuleren: handhavend optreden bij "een funderingstechnische handhavingstermijn van 0 - 5 jaar bij minimaal één pand van de betreffende bouwkundige eenheid" én eigenaren die "50% van de panden vertegenwoordigen" en "hiertoe financieel in staat zijn"; jaarlijks "budgetplafond ingesteld van € 300.000,-". Toepassingsbereik: bouwkundige eenheden die voornamelijk uit woningen bestaan, **beperkt tot funderingen op houten palen**, binnen de gemeente Rotterdam. Of dit pand op houten palen staat, is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
3. **Nadere regels Architect aan zet (CVDR642974), art. 3**: bij bouwen aan panden met funderingsrisico's geldt: "Indien sprake is van permanente dan wel veranderlijke gewichtstoename, laat de architect een onderzoek door een constructeur uitvoeren en wordt de bouwactiviteit uitgevoerd met inachtneming van de door de constructeur geadviseerde maatregelen."

Verwijzing naar landelijke normen (letterlijk in de gemeentelijke tekst): het funderingsonderzoek dient "een integrale beoordeling van de funderingsconstructie te zijn opgenomen conform artikel 3.2 van de F3O richtlijn" (CVDR424079, art. 7 lid 2). Er bestaat geen landelijk funderingslabel (RVO).

Onderzoek en financiering

Concrete vervolgstappen uit het opgehaalde beleid:

- **Gemeentelijk funderingsloket Rotterdam** — letterlijk genoemd in beide beleidsregels: het loket geeft dringende adviezen tot funderingsonderzoek (CVDR424079, art. 4), beoordeelt de financiële draagkracht ("Het funderingsloket zal de eigenaren vragen om een bewijs van kredietwaardigheid", CVDR374105) en geeft voorlichting: "Op voorlichtingsavonden kunnen medewerkers van het funderingsloket meer informatie geven over de regeling, de technische aspecten en vragen beantwoorden. Eigenaren kunnen hiervoor een afspraak maken via rotterdam.nl" (CVDR374105). rotterdam.nl noemt een funderingsloket met subsidie- en adviesregeling (funderingsloket (rotterdam.nl)).
- **Funderingsonderzoek**: conform de F3O-richtlijn, met vermelding van de verwachte levensduur van de fundering en advies over te treffen maatregelen (CVDR424079, art. 7 lid 2). Als landelijke/gemeentelijke indicatie (Gemeente Dordrecht, met 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.
- **Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)**: collectief herstel binnen een bouwkundige eenheid, beperkt tot houten paalfunderingen, budgetplafond € 300.000,- per jaar. Een laagrentende lening of SVn-regeling wordt in de opgehaalde Rotterdamse teksten niet letterlijk genoemd.
- **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** — landelijke financieringsroute voor funderingsherstel, naast de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Deze route staat niet in de Rotterdamse beleidstekst zelf.
- **Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam (CVDR737593)**: subsidiabel zijn onder meer "de instandhouding van funderingspalen en/of damwanden (hout, beton of staal)" — **uitsluitend voor monumenten**. Dit pand is geen rijksmonument en niet als gemeentelijk monument geregistreerd in Wkpb; toepasselijkheid is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Monument & Wkpb-beperkingen (relevant voor funderingsherstel): volgens Wkpb-registratie (Kadaster Wkpb via PDOK, zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, grenscontact uitgesloten; gemeentelijke bescherming kan door overgangsrecht buiten Wkpb vallen) rusten er twee publiekrechtelijke beperkingen op het perceel: een Erfgoedwet-beperking (EWE, grondslag: afschrift inschrijving van een monument in het rijksmonumentenregister door minister OCW, bestuursorgaan De Staat/Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, in werking sinds 08-07-2002, documentkenmerk HYP4 82880/021) en een Woningwet-beperking (WWE: oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom die ook geldt voor rechtsopvolgers, bestuursorgaan Gemeente Rotterdam, in werking sinds 04-05-2022, documentkenmerk HYP4 84167/051). Een last onder bestuursdwang van de gemeente kan deelsraising- of herstelverplichtingen met zich meebrengen die rechtsopvolgers binden; de inhoud van de last is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. Het pand ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht Rotterdam - Blijdorp/Bergpolder; dat is geen monumentstatus van het pand zelf en geen bewijs van gebouwspecifieke bescherming.

Vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld; uit het ontbreken van die beoordeling volgt geen uitspraak over funderingsrisico of kans op verlening.

Monument & bestemming

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (RCE / Wkpb)

KENMERK	WAARDE
rijksmonument	nee
in beschermd stads- of dorpsgezicht	ja
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-10-24T12:42:54.271981Z
perceel	19710276570000
zoekgebied	polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap; lijnen/punten binnen het perceel; grenscontact uitgesloten

KENMERK	WAARDE
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.
beperking	pb_multipolygon.76110ea6-9ee7-4dfc-8582-237b1c1f566e
registratie	151125
registratiestelsel	NL.IMKAD.PubliekrechtelijkeBeperking
type (code)	EWE
grondslag	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
type beperkingsgebied	BRK
in werking sinds	2002-07-08
aangeboden door bestuursorgaan	2021-11-20
ingeschreven bij Kadaster	2021-11-22T09:00:00Z
documentkenmerk	HYP4 82880/021
kenbaar sinds	2002-07-08
meerdere brondocumenten	Nee
bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
organisatie (OIN)	00000004000000080000
documentlink	niet geregistreerd in deze WFS; zie gebaseerdOpStuk voor het documentkenmerk
bron	service.pdok.nl
beperking	pb_multipolygon.4eeede0c-32e6-4653-bf18-d3beb6fb06d0
registratie	177634
registratiestelsel	NL.IMKAD.PubliekrechtelijkeBeperking
type (code)	WWE
grondslag	Woningwet: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
type beperkingsgebied	BRK
in werking sinds	2022-05-04
aangeboden door bestuursorgaan	2022-05-04
ingeschreven bij Kadaster	2022-05-04T13:11:00Z
documentkenmerk	HYP4 84167/051
kenbaar sinds	2022-05-04
meerdere brondocumenten	Nee
bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam
organisatie (OIN)	00000001001876387000
documentlink	niet geregistreerd in deze WFS; zie gebaseerdOpStuk voor het documentkenmerk
bron	service.pdok.nl

KENMERK	WAARDE
beschermd gezicht	Rotterdam - Blijdorp/Bergpolder
status	rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Blijdorp-Bergpolder** (bestemming Gemengd - 1), 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
Blijdorp-Bergpolder	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.BP1068BlijBergpld-va01
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Gemengd - 1
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Gemengd - 1	gemengd	ja (hoofdbestemming)		
functieaanduiding	detailhandel		ja		
gebiedsaanduiding	overige zone - effectgebied externe veiligheid		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
gebiedsaanduiding	overige zone - gebied Noord		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 3	waarde	ja		
dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie	waarde	ja		

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren, scheefstand) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van dit pand of de bouwkundige eenheid.
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Rotterdam; bij een Koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).
- Neem contact op met het funderingsloket van gemeente Rotterdam voor advies, voorlichting en de subsidie-/herstelregeling (rotterdam.nl/funderingsloket) en controleer het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (RVO).
- Laat bij verhoogde of onzekere aandacht een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren conform de F3O-richtlijn (vereiste uit de Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen, CVDR424079 art. 7 lid 2); indicatie kosten ~€ 4.000–6.000 (Gemeente Dordrecht, met voorbehoud).
- Toets de Wkpb-beperkingen op het perceel (met name de Woningwet-last onder bestuursdwang, documentkenmerk HYP4 84167/051) en eventuele gemeentelijke bescherming buiten Wkpb bij de gemeente, mede in het licht van het rijksbeschermd stadsgezicht.

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), artikel 2	art. 2, art. 4, art. 5, art. 7	alleen zoekfragment gelezen
Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105), toepassingsbereik en weigeringsgronden	document	alleen zoekfragment gelezen
Nadere regels Architect aan zet (CVDR642974), artikel 3	art. 3	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)	deels opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald
Rotterdam funderingskaart	Gemeente Rotterdam	opgehaald