

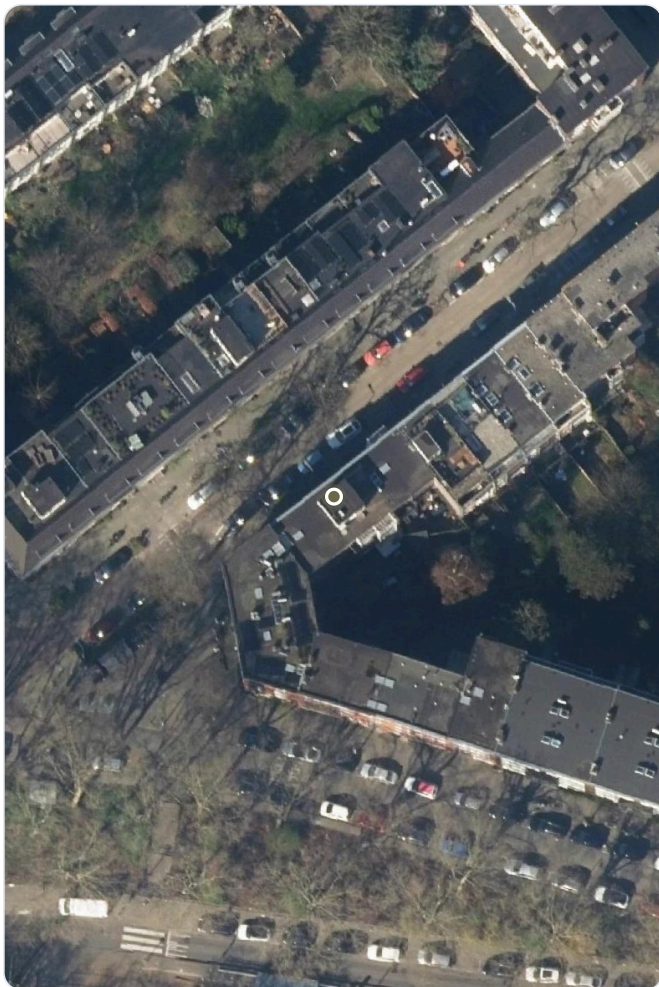
Funderingscheck

ADRES

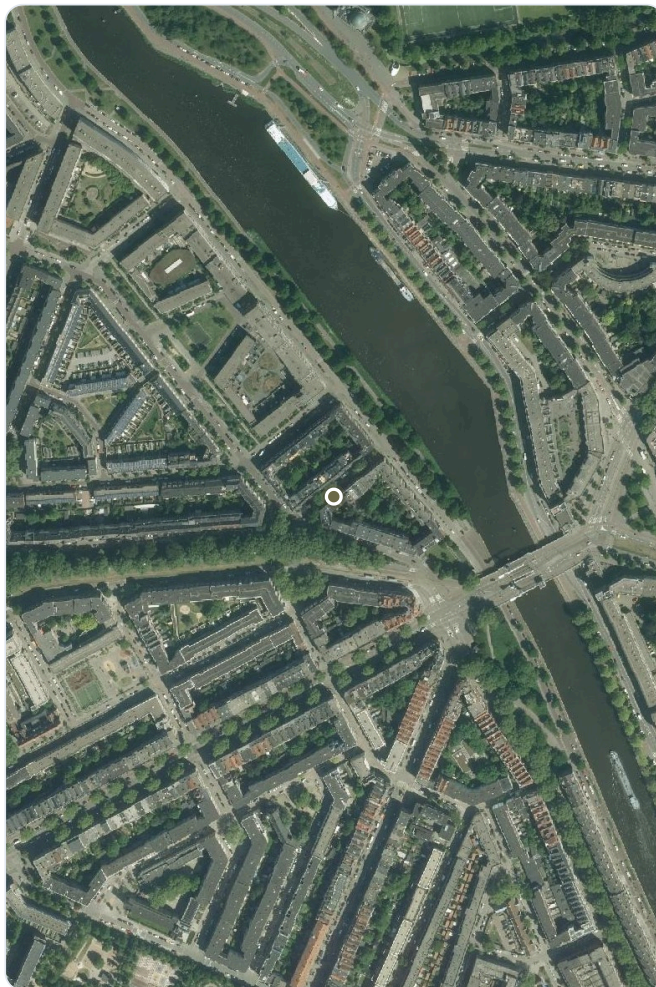
3027GA 24A

RAPPORTDATUM

2026-10-19



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 Balkenstraat 24A (Rotterdam, bouwjaar 1935) geldt een aandachtsindicatie ****verhoogde_aandacht****, bepaald door de gemeentelijke funderingskaart van Rotterdam (paalrotrisiko pand: hoog) in combinatie met het bouwjaar vóór 1970. Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, géén oordeel over de staat van de fundering: er is geen funderingsonderzoek van dit pand beschikbaar en de funderingsconditie is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Belangrijkste aandachtspunten

Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheurvorming, scheefstand, klemmende deuren) en naar eerder funderingsonderzoek van het pand of de bouwkundige eenheid; bij een koop geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).

Vraag het bouwdoossier van het pand op bij de gemeente Rotterdam (Bouw- en Woningtoezicht) om eerdere funderingsstukken te vinden.

Neem contact op met het funderingsloket van Rotterdam voor advies en voorlichting; eigenaren kunnen een afspraak maken via rotterdam.nl (Beleidsregel Funderingsherstel, CVDR374105).

Onderzoek financiering via de subsidieregeling funderingsonderzoek (CVDR424079 art. 6) en, bij herstel, het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de gemeentelijke funderingsloketten (RVO, Nationale Aanpak Funderingsproblematiek); controleer voorwaarden actueel.

Gezien de verhoogde aandacht: laat een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren conform de F30-richtlijn, zoals de Rotterdamse beleidsregel voorschrijft (CVDR424079, art. 7 lid 2).

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, 85 m², bouwjaar 1935, Pand in gebruik	BAG pand 0599100000606044
Verblijfsobjecten	2 in het pand	BAG
Hoogte	4 bouwlagen, dak ca. 16 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Spangen, wijk Delfshaven	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 3027GA	14 panden, waarvan 14 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1935–1950	BAG
Funderingstype	Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen (geregistreerd)	Gemeente Rotterdam

Uw pand is gebouwd in 1935. 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 1935 (vóór 1970); RVO: Overig	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
● Beperkt	Paalrot (buurt)	0,3 % van de panden nu, 0,3 % in 2050 (hoog scenario); buurt Spangen	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Beperkt	Verschilzetting (buurt)	0,9 % tot 0,9 % van de panden in 2050	Klimaat-effectatlas (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 3027GA 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 Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Spangen (9.620 panden) 0,3 % van de panden nu een risico op paalrot, 0,3 % in 2050 in het lage en 0,3 % 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 Klimaat-effectatlas (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 -0,09 mm per jaar (gemeten).

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Rotterdam. Rotterdam heeft expliciet funderingsbeleid, vastgelegd in lokale regelgeving (CVDR):

- Onderzoekspllicht / handhaving op bestaande funderingen — geregeld.** De *Beleidsregel onderzoekspllicht funderingen* (CVDR424079, sinds 10-11-2016) heeft tot doel inzicht te krijgen in de funderingstoestand van panden met een vermoeden van funderingsgebreken en eigenaren via actief gemeentelijk optreden verantwoordelijkheid te laten nemen voor onderzoek en zo nodig herstel (art. 2). Bij panden met een houtenpaalfundering met indicaties (scheefstand, scheurvorming) geeft het **funderingsloket een dringend advies** tot onderzoek (art. 4). Geeft de eigenaar geen gehoor, dan kan de gemeente een **onderzoekspllicht opleggen** (art. 5).
- Subsidie- en herstelregelingen — aanwezig.** De beleidsregel noemt letterlijk een "**subsidieregeling funderingsonderzoek**", waarvan eigenaren aan wie de onderzoekspllicht is opgelegd zijn uitgesloten (art. 6). Daarnaast bestaat de *Beleidsregel Funderingsherstel* (CVDR374105, sinds 10-07-2015, op grond van art. 13 Woningwet): handhavend optreden bij een funderingstechnische handhavingstermijn van 0–5 jaar bij minimaal één pand van de bouwkundige eenheid, met eigenaren die 50% van de panden vertegenwoordigen die tot herstel willen overgaan en financieel in staat zijn; jaarlijks budgetplafond € 300.000. Verder bestaat een *Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam* (CVDR737593) waarin herstel of vervanging van funderingsconstructies subsidiabel is — **expliciet alleen voor monumenten**.
- Verwijzing naar landelijke richtlijnen — letterlijk:** het onderzoek moet "een integrale beoordeling van de funderingsconstructie ... conform artikel 3.2 van de F30 richtlijn" bevatten, met advies over verwachte levensduur en te treffen maatregelen (CVDR424079, art. 7 lid 2).

Monument & bestemming (Wkpb): volgens de Wkpb-registratie is dit pand **niet geregistreerd** als gemeentelijk monument en zijn er géén publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd (zoekgebied: perceel met 1 m² overlap, grenscontact uitgesloten; bron: Kadaster

Wkpb via PDOK, CC0). Een lege Wkpb-registratie is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming ontbreekt – gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Is er toch sprake van monumentale bescherming, dan kan de Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten (CVDR737593) funderingsherstel medefinancieren; omgekeerd kunnen monument- of beperkingsvoorwaarden (welstands- en vergunningseisen uit het omgevingsplan) aan funderingsherstel verbonden zijn. Rijksmonument: nee; beschermd stads- of dorpsgezicht: nee.

Onderzoek en financiering

Concrete vervolgstappen en geldbronnen uit het opgehaalde Rotterdamse beleid:

- **Funderingsloket Rotterdam** (letterlijk genoemd in CVDR424079 art. 4 en CVDR374105): geeft dringende adviezen tot funderingsonderzoek en organiseert voorlichtingsavonden waar medewerkers "meer informatie geven over de regeling, de technische aspecten en vragen beantwoorden. Eigenaren kunnen hiervoor een afspraak maken via rotterdam.nl" (CVDR374105). Ook genoemd in de landelijke tabel: rotterdam.nl/funderingsloket – funderingsloket met subsidie- en adviesregeling.
- **Subsidieregeling funderingsonderzoek** (letterlijk genoemd in CVDR424079 art. 6): bestaat voor eigenaren; uitgesloten zodra een onderzoeksplicht (art. 5) is opgelegd. Geen bedragen in de opgehaalde tekst.
- **Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)**: geen subsidie maar gemeentelijke aanschrijving/handhaving (art. 13 Woningwet) voor collectief funderingsherstel binnen een bouwkundige eenheid; voorwaarden: handhavingstermijn 0–5 jaar, 50% van de eigenaren wil herstel en is financieel in staat, met een jaarlijks budgetplafond van € 300.000.
- **Landelijke financieringsroute (generiek)**: het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de gemeentelijke funderingsloketten vormen de landelijke route voor financiering van funderingsherstel (RVO, Nationale Aanpak Funderingsproblematiek); voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren. Het kabinet is op 4 juli 2025 gestart met de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (Rijksoverheid).
- **Monumenten**: de Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam (CVDR737593) maakt herstel of vervanging van funderingsconstructies subsidiabel – **alleen voor monumenten**; dit pand is volgens de Wkpb-registratie geen geregistreerd monument, dus niet direct van toepassing.
- **Geen leningregeling voor funderingsherstel vastgesteld in de geraadpleegde bronnen** voor Rotterdam: de enige opgehaalde SVn-verordening (Verordening Starterslening Rotterdam, CVDR660621) betreft financiering van een eigen woning voor starters, geen funderingsherstel.

Indicatie kosten (alleen landelijke/gemeentelijke indicatie, mét voorbehoud): een gemeente noemt als indicatie funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (Gemeente Dordrecht, dordrecht.nl/funderingen); er is voor dit pand geen funderingsrisico vastgesteld. Er bestaat géén landelijk funderingslabel (RVO).

Bronhiaten: er is geen eerder funderingsonderzoek van dit pand of de bouweenheid vastgesteld in de geraadpleegde bronnen; de KOOP-s zoekopdracht binnen 100 m leverde geen dossiers (zwak bewijs: oudere of niet-gepubliceerde stukken kunnen ontbreken); er zijn geen BRO-grondwatermetingen in de buurt (onbekend); de BRO-bodemkaart heeft geen bodemvlak op dit punt. De vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld en vormen geen bewijs voor of tegen funderingsrisico.

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
licentie	CC0
opgehaald	2026-10-19T08:16:06.236281Z
perceel	19710288670000
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.

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Spangen** (bestemming Wonen), vastgesteld 2014-05-03.

4 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
Spangen	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2014-05-03	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		
Parapluherziening Terrassen	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2015-02-19	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Rotterdam	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Rotterdam	2025-12-25

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0599.BP1035Spangen-oh01
type	bestemmingsplan
status	onherroepelijk
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen
meerdere bestemmingen op het pand	ja

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen	wonen	ja (hoofdbestemming)		
enkelbestemming	Tuin - 1	tuin	nee		
gebiedsaanduiding	overige zone - gebied Delfshaven		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl

LAAG	NAAM	HOOFDGRROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie - 3	waarde	ja		

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheurvorming, scheefstand, klemmende deuren) en naar eerder funderingsonderzoek van het pand of de bouwkundige eenheid; bij een koop geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdoossier van het pand op bij de gemeente Rotterdam (Bouw- en Woningtoezicht) om eerdere funderingsstukken te vinden.
- Neem contact op met het funderingsloket van Rotterdam voor advies en voorlichting; eigenaren kunnen een afspraak maken via rotterdam.nl (Beleidsregel Funderingsherstel, CVDR374105).
- Onderzoek financiering via de subsidieregeling funderingsonderzoek (CVDR424079 art. 6) en, bij herstel, het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de gemeentelijke funderingsloketten (RVO, Nationale Aanpak Funderingsproblematiek); controleer voorwaarden actueel.
- Gezien de verhoogde aandacht: laat een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren conform de F30-richtlijn, zoals de Rotterdamse beleidsregel voorschrijft (CVDR424079, art. 7 lid 2).

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 bouwdoossier 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	GECEITEERD	GELEZEN
Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079), artikel 4	art. 4 , art. 5 , art. 7 , art. 6	alleen zoekfragment gelezen
Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105)	document	alleen zoekfragment gelezen
Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam (CVDR737593)	art. als	alleen zoekfragment gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald
3DBAG	3DBAG (TU Delft 3D geoinformation)	opgehaald
BAG burenccluster	Kadaster (BAG)	opgehaald
RVO indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek	RVO	opgehaald
BRO bodemkaart / FGR	BRO (TNO/WUR)	opgehaald
AHN	AHN	opgehaald
Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — rasters	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — paalrot	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) — verschilzetting	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)	opgehaald
BRO GMW / GLD	BRO (TNO)	deels opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald

BRON	UITGEVER	STATUS
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald
Rotterdam funderingskaart	Gemeente Rotterdam	opgehaald