

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 16 SEPTEMBER 2026

Rooijsestraat 16, 6621AM Dreumel

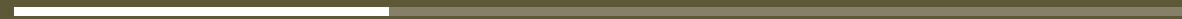
Bouwjaar 1930 · Kern Dreumel, Dreumel

RAPPORT-ID JV2X1KN8

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore 32 / 100



SAMENVATTING

Rooijsestraat 16, 6621AM Dreumel, gebouwd in 1930, ligt in het Rivierengebied. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. De fundering is waarschijnlijk een houten of gemengde paalfundering, wat aandacht vraagt bij mogelijke grondwaterdalingen. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek.

BOUWPERIODE 1930 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 68% Aandeel panden van vóór 1970 in 6621AM.	RISICOSCORE 32/100 Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.
--	--	---

■ Bouwjaar 1930 in Rivierengebied → kans op houten of gemengde fundering.

■ Paalrot-risico laag (<1%) maar stijgt licht naar 2050.

■ Geen funderings-herstelcases binnen 100 m → zwak indirect bewijs.

■ Beschikbare geotechnische data (CPT, BHR-GT) ondersteunen een fase-1 onderzoek.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000066686 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-voorzicht 2050
- 08

Risicoduiding
- 09

Aanbevolen vervolgstappen
- 10

Beperkingen
- 11

Feitentabel & drivers
- 12

Bronnen & methodologie

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Rooijsestraat16, 6621AM Dreumel, gebouwd in 1930, ligt in het Rivierengebied. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 32/100. De fundering is waarschijnlijk een houten of gemengde paalfundering, wat aandacht vraagt bij mogelijke grondwaterdalingen. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een bouwjaar van 1930, een woonfunctie, een oppervlakte van 221m², drie bouwlagen en een volume van 741,5 m³. Het maaiveld ligt op 5,244 m NAP, het dak op 14,597 m NAP en de footprint bedraagt 103,75 m². Het AHN-DTM toont een maaiveld van 5,525 m NAP met een afwijking van 0,28 m ten opzichte van de 3DBAG-hoogte, wat kan duiden op lokale grondveranderingen of verbouwingen. In postcode-gebied 6621AM zijn 68,4 % van de panden vóór 1970 gebouwd, wat de kans op houten of ondiepe funderingen vergroot. De buurt bestaat uit 10 directe burens, met bouwjaren variërend van 1880 tot 1968, en een mediaan bouwjaar van 1930. Deze demografische context ondersteunt de aannames over het funderingstype.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

Volgens de RVO-legenda behoort dit postcodegebied tot een kwetsbaar gebied (60-80%). De bodemkaart geeft kalkhoudende ooivaaggronden met lichte zavel (Rd10A) aan, typerend voor het Rivierengebied. BRO-BHR-GT-profielen binnen 500 m laten een wisselende bodemopbouw zien: van klei en zwakke grindige klei tot zand en sterk zandige klei tot diepte van 5 m. KEA-waarden tonen een huidige grondwaterstand (GLG) van 2,18 m, een daling van -0,25 m tegen 2050, en een huidige grondhoogte (GHG) van 1,07 m. De bodemdaling-rasterwaarde is 0,011 m, terwijl de ophogings-rasterwaarde 0,097 m bedraagt, wat wijst op een lichte neiging tot ophoging. Het signaalkaart-niveau is 4 (2018/2015), wat een verhoogd alarm voor bodemdaling aangeeft. Extreem droogte-index is 2,84 m, met een daling van -0,14 m richting 2050, wat een matig droogtestress-risico oplevert.

04 BUURT Buurt-context

De buurt 'Kern Dreumel' in wijk O6 Dreumel valt onder het Rivierengebied. Het huidige paalrotperscentage is 0,56 %, met een lichte stijging naar 0,58 % (2050 Laag) en 0,60 % (2050 Hoog). Het verschilzettingspercentage ligt rond 0,60 % voor zowel milde als sterke scenario's. In de postcode-cluster is 68,4 % van de panden vóór 1970 gebouwd, wat de kans op houten funderingen vergroot. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-GMW-monitoringsput (GMW000000066686) ligt op 164 m, maar er is geen bruikbare maaiveldtrend beschikbaar. De dichtstbijzijnde BRO-GLD-waterstandmonitor (GLD0000000139906) bevindt zich op 347 m, met 24.209 observaties tussen 3 september 2024 en 11 augustus 2026. De waterstand varieerde tussen -5 m en 5,05 m NAP, met een recente stand van 1,55 m NAP en een dalende trend van -459 mm/jaar. CPT-sondes (11) en BHR-GT-profielen (37) binnen 500 m geven een goede dekking van geotechnische data, wat de betrouwbaarheid van de bodeminterpretatie versterkt.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m rondom het pand. Het cluster toont 0 negatieve, 0 gemengde, 0 neutrale en 0 positieve signalen, en er zijn geen blok-niveau funderingsherstelprojecten, geen geweigerde of ingetrokken aanvragen, en geen patronen van terugkerende dossiers. Dit betekent dat er geen direct of indirect bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving, wat het risico enigszins dempt.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De verwachte daling van de grondwaterstand (GLG-verschil 2050H = $-0,25$ m) kan de droogstand van eventuele houten paalkoppen bevorderen, maar het huidige paalrotpercentage blijft laag ($<1\%$). Het verschilzettingspercentage stijgt licht naar $0,61\%$ in het sterke scenario, wat een matige kans op differentiële zetting aangeeft. Extreem droogtestress neemt licht af ($-0,14$ m), en er is geen zoutvracht-bijdrage aan bodemdaling. Deze factoren suggereren een bescheiden toename van funderingsrisico's tegen 2050, maar geen acute dreiging.

08 RISICODUIDING

Risicoduiding

Het bouwjaar 1930 plaatst het pand in een periode waarin houten paalfunderingen nog gangbaar waren, zeker in gebieden met wisselende bodemopbouw zoals het Rivierengebied. De bodemkaart laat kalkhoudende ooivaaggronden met lichte zavel zien, wat een gematigde draagkracht biedt, maar lokale klei- en zandlagen kunnen tot zetting leiden. De huidige paalrot-percentages van 0,56 % is laag, maar de lichte stijging naar 0,60 % in 2050 duidt op een toenemend risico bij eventuele houten palen. Het verschilzettingspercentage van circa 0,60 % wijst op een matige kans op differentiële zetting bij toekomstige grondwater- en klimaatschommelingen. De afwezigheid van KOOP-cases binnen 100 m dempt het risico, maar de aanwezigheid van voldoende CPT- en BHR-GT-data onderstreept de noodzaak van een gericht fase-1 onderzoek om de funderingstype en -conditie te bevestigen. Beschikbare beschermende factoren, zoals een nog redelijk hoge grondwaterstand en geen recente funderingsherstel, verlagen het directe risico, waardoor de uiteindelijke beoordeling in de categorie Verhoogd risico valt.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Op basis van de huidige beoordeling 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, grondwater-analyse, CPT-sondes en een visuele casco-inspectie.
- Verzamel en analyseer beschikbare historische bouwtekeningen en vergunningen om het oorspronkelijke funderingstype te achterhalen.
- Voer een waterpassing uit tussen maaiveld, grondwaterstand en eventuele paalkoppen om mogelijke droogstand te identificeren.
- Bespreek met de directe burens eventuele funderingsproblemen of eerdere herstelwerkzaamheden.
- Maak gebruik van het gemeentelijk funderingsloket voor advies en mogelijke subsidies via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel.
- Overweeg periodieke monitoring van grondwaterstand en zetting via meetbouten, indien beschikbaar in de regio.
- Deze stappen helpen om de onzekerheden te reduceren en een onderbouwde beslissing te nemen over eventuele funderingsversterking.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare bronnen; er is geen fysieke inspectie van het pand uitgevoerd. KEA-waarden en paalrot-percentages zijn buurt-gemiddelden en geven geen directe aanwijzing voor de conditie van uw specifieke fundering. Het ontbreken van KOOP-cases kan te wijten zijn aan onvolledige archiefregistratie. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. Een professioneel fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de exacte funderingstype en eventuele risico's te bevestigen.

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

BHR-GT 0.25–0.30 m	zwakGrindigeKlei
BHR-GT 0.30–0.70 m	zwakGrindigeKlei
BHR-GT 0.70–0.75 m	sterkZandigeKlei
BHR-GT 0.75–1.75 m	zwakGrindigZand
BHR-GT 1.75–2.10 m	zwakGrindigZand
BHR-GT 2.10–2.20 m	zwakZandigeKlei
BHR-GT 2.20–2.25 m	zwakZandigeKlei
BHR-GT 2.25–2.50 m	zwakZandigeKlei
RVO-legenda	Kwetsbaar gebied – 60–80 %
Buurt	Kern Dreumel
Wijk	Wijk 06 Dreumel
Paalrot huidig (mild)	0.56%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.58%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.60%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	0.60%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	0.61%
GHG huidig	1.07 m –mv
HG3 huidig	0.15 m –mv
GLG huidig	2.18 m –mv
GLG-verschil 2050	–25 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.92 m

GW droge zomer huidig	2.84 m -mv
GW droge zomer verschil	-14 cm
Risico droogtestress	14.00 (rasterwaarde)
KEA bodemdaling	0.011 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.097 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	1
Signaalkaart mei15-mei18	4
Dichtstbij GMW	GMW000000066686 (164 m)
GMW maaiveld daling	—
Dichtstbij GLD	GLD000000139906 (347 m)
GLD periode	2024-09-03 t/m 2026-08-11
GLD waterstand NAP	-5.00 tot 5.05 m
GLD trend	-459.0 mm/jr
Amsterdam meetbuiten	n.v.t.
Max. meetboutsnelheid	—

Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten-paal risico	—
Lokale bronnen	geen lokale bron van toepassing
CPT-onderzoeken 500m	11
BHR-GT 500m	37
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 1930 plaatst het pand in de overgangsperiode 1900-1945 waarin houten paalfunderingen nog vaak werden toegepast, zeker in gebieden met wisselende bodemopbouw.
- 02

Het rivierengebied kenmerkt zich door lokale variatie tussen klei- en zandlagen, waardoor zowel zetting als mogelijke paalrot risico's ontstaan.
- 03

Paalrot-percentages is momenteel slechts 0,56 % en stijgt marginaal tot 0,60 % in 2050, wat duidt op een laag maar aanwezig risico bij houten palen.

- 04** Het verschilzettingspercentage voor 2050 ligt rond 0,60 %, wat een lichte kans op differentiële zetting aangeeft bij toekomstige grondwater- en klimaatschommelingen.
-
- 05** Geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving.
-

Beschermende factoren: Geen recente of historische vergunningen met funderingsherstel in de directe omgeving.; Beschikbare CPT-data (11 sondes binnen 500 m) en BHR-GT-profielen (37) geven een goede basis voor geotechnisch inzicht.; GLD-waterstandtrend toont een daling van –459 mm/jaar, maar de huidige grondwaterstand (1,55 m NAP) blijft ruim boven de vermoedelijke paalkophoogte..

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.