

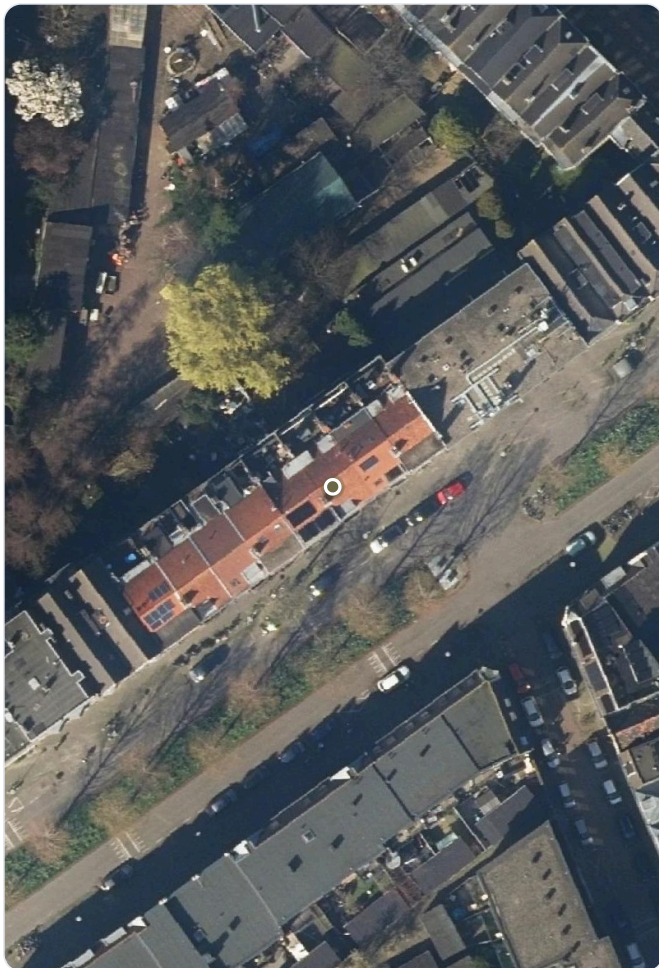
Funderingscheck

ADRES

3023KM 149B

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
Mogelijke aandacht

Voor Hooi 149B (Rotterdam, bouwjaar 1918) stelt de code de aandachtsindicatie "mogelijke_aandacht" vast; de bepalende factor is de combinatie bouwjaar vóór 1970 met de RVO-bodemregio "Overig", ondersteund door een laag buurniveau paalrotrisiko in de Klimaat-effectatlas (Nieuwe Westen: 1,8% van de panden nu). Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, geen oordeel over de staat van de fundering van dit pand. Rotterdam heeft een gemeentelijke onderzoeksplicht voor funderingen op houten palen (Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen, CVDR424079).

Belangrijkste aandachtspunten

Vraag de verkoper of eigenaar naar scheuren in muren of gevels, klemmende deuren en ramen, en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouwkundige eenheid (bij koop geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper – Rijksoverheid).

Vraag het bouwdoosier (incl. eventuele eerdere funderingsrapporten) op bij de gemeente Rotterdam; het funderingsloket (rotterdam.nl/funderingsloket) is het gemeentelijke aanspreekpunt voor subsidie- en adviesvragen.

Bekijk de voorwaarden van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als generieke financieringsroute voor eventueel herstel (RVO: rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).

Check of het pand alsnog gemeentelijk monument is (gemeentelijke bescherming kan buiten de Wkpb-registratie vallen); is dat zo, dan kan de Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam van toepassing zijn – alleen-voor-monumenten.

Blijft de aandacht verhoogd of onbekend (funderingstype en grondwater.actualiteit zijn niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen), laat dan een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren door een gekwalificeerd bureau conform de F30-richtlijn, zoals de gemeentelijke beleidsregel (CVDR424079, art. 7 lid 2) voorschrijft; doe dit vóóordat een formeel opgelegde onderzoeksplicht een subsidie uitsluit (art. 6).

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, 101 m², bouwjaar 1918, Pand in gebruik	BAG pand 0599100000635902
Verblijfsobjecten	5 in het pand	BAG
Hoogte	5 bouwlagen, dak ca. 16,8 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Nieuwe Westen, wijk Delfshaven	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 3023KM	7 panden, waarvan 7 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1908–1955	BAG
Funderingstype	Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen (geregistreerd)	Gemeente Rotterdam

Uw pand is gebouwd in 1918. 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 x bodem	Bouwjaar 1918 (vóór 1970); RVO: Overig	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
● Mogelijk	Paalrot (buurt)	1,8 % van de panden nu, 1,7 % in 2050 (hoog scenario); buurt Nieuwe Westen	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	Alleen een historische reeks (2016–2020)	BRO GLD000000087402, 46 m
● Beperkt	Funderingskaart gemeente	Paalrot-risico pand: laag	Gemeente Rotterdam
AANDACHTSINDICATIE			Mogelijke 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 3023KM 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 Nieuwe Westen (27.610 panden) 1,8 % van de panden nu een risico op paalrot, 1,7 % in 2050 in het lage en 1,7 % 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. BRO-grondwaterput GLD000000087402 staat 46 m van uw pand en heeft metingen van 2016–2020. De stand lag tussen -1,89 en -1,07 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op -0,42 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 1,5 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is 32,5 mm per jaar.

Rotterdam funderingskaart. Gemeente Rotterdam, opgehaald. Voor uw pand: funderingstype "Funderingstype Vastgesteld - Houten Palen" (geregistreerd); paalrot-risico pand "laag" (geregistreerd); zakking -0,44 mm per jaar (gemeten).

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Rotterdam (adres Hooi drift 149B, 3023KM; BAG pand-id 0599100000635902, bouwjaar 1918, woonfunctie).

Rotterdam heeft een gemeentelijke **Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079, in werking sinds 10-11-2016)**.

(a) Onderzoeksplicht / handhaving op bestaande funderingen — aanwezig, beperkt tot houten paalfunderingen. De reikwijdte is letterlijk: "1. De regeling is beperkt tot funderingen van gebouwen op houten palen. 2. De gebouwen liggen binnen de grenzen van de gemeente Rotterdam. 3. De prioriteit ligt bij de aanpak van bouwblokken/panden die een (gedeeltelijke) woonbestemming hebben." (art. 3, CVDR424079 — capture bron-17). De pandgegevens bevatten geen vaststelling van het funderingstype van dit pand; of de onderzoeksplicht hier van toepassing is, is daarmee niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

(b) Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of funderingsherstel: de tekst van de subsidieregeling zelf en de Beleidsregel Funderingsherstel (CVDR374105) zijn in dit onderzoek niet volledig geverifieerd; de eisen aan en de uitsluiting van de subsidieregeling funderingsonderzoek volgen uit CVDR424079 (zie hieronder). Over een gemeentelijke leningregeling staat niets in de geverifieerde tekst: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

(c) Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen (letterlijk in de opgehaalde gemeentelijke tekst):

- Onderzoek moet plaatsvinden conform de **F30-richtlijn**: "In het onderzoek dient een integrale beoordeling van de funderingsconstructie te zijn opgenomen conform artikel 3.2 van de F30 richtlijn. In het rapport moet worden aangegeven wat de verwachte levensduur is van de fundering bij gelijkblijvende omstandigheden. Tevens moet in het rapport een advies zijn opgenomen over de eventueel te treffen maatregelen." (art. 7 lid 2, CVDR424079 — capture bron-6).

- Het onderzoek en de rapportage worden integraal getoetst: "Het onderzoek en de rapportage van het onderzoeksbureau zal integraal worden getoetst door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam." (art. 8, CVDR424079 – capture bron-20).

Monument & Wkpb: volgens de Wkpb-registratie (Kadaster via PDOK, perceel DHV00 I 1021; zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel, grenscontact uitgesloten) is dit perceel **niet geregistreerd in Wkpb** – geen rijksmonument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht, geen geregistreerde publiekrechtelijke beperkingen met grondslag, bestuursorgaan, datum of documentkenmerk. Een lege 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. De uitsluiting van grenscontact en polygonen met minder dan 1 m² overlap is geen bewijs omtrent gebouwspecifieke bescherming. Voor dit pand betekent dit: er is op grond van de Wkpb-registratie geen publiekrechtelijke beperking die funderingsherstel aanvullend reguleert of bemoeilijkt; eventuele gemeentelijke monumentstatus blijft daarnaast na te vragen. Verder bevat het omgevingsplan-blok op dit adres (art. 4.7, 6.31–6.36 Omgevingsplan gemeente Rotterdam) geen regels over funderingen; fundering is daarin niet geregeld.

Onderzoek en financiering

Wat de geverifieerde gemeentelijke regeling concrete stappen noemt:

1. **Funderingsonderzoek volgens de F30-richtlijn.** Bij onderzoek geldt: integrale beoordeling conform artikel 3.2 van de F30-richtlijn, vermelding van de verwachte levensduur van de fundering bij gelijkblijvende omstandigheden, en een advies over eventueel te treffen maatregelen (art. 7 lid 2, CVDR424079 – capture bron-6). Het onderzoeksbureau rapporteert aan Bouw- en Woningtoezicht, dat integraal toetst (art. 8, CVDR424079 – capture bron-20).
2. **Subsidieregeling funderingsonderzoek – met een belangrijke voorwaarde.** Eigenaren aan wie de onderzoeksplicht is opgelegd, zijn uitgesloten: "Eigenaren aan wie de onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 5 is opgelegd, kunnen geen gebruik (meer) maken van de subsidieregeling funderingsonderzoek." (art. 6, CVDR424079 – capture bron-19). Vóór het oplopen van een formele onderzoeksplicht subsidie aanvragen is daarom principieel gunstiger. Subsidiebedragen staan niet in de geverifieerde tekst: niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.
3. **Gemeentelijk funderingsloket Rotterdam** met subsidie- en adviesregeling – zie het loket op rotterdam.nl/funderingsloket (rij uit de landelijke lokettabel, eigen gemeentebron).
4. **Landelijke financieringsroute:** het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** is de landelijke financieringsroute voor funderingsherstel, naast de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (RVO: onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
5. **Indicatieve kosten (alleen als landelijke/gemeentelijke indicatie, mét voorbehoud):** een gemeente noemt funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (Gemeente Dordrecht: [funderingen](http://funderingen.dordrecht.nl) (dordrecht.nl)). Er is voor dit pand géén risico vastgesteld; dit zijn ordegroottes, geen verwachting voor dit adres.
6. **Rechtspositie bij koop:** bij een koopovereenkomst geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper – funderingsonzekerheid is daarmee een uitdrukkelijk onderzoekspunt (Rijksoverheid: vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst (rijksoverheid.nl)). De conformiteitseis (art. 7:17 BW) noemt de fundering niet expliciet; of een funderingsgebrek daaronder valt hangt af van de omstandigheden (Burgerlijk Wetboek Boek 7: BWBR0005290 (wetten.overheid.nl)).

Context zonder conclusie: de grondwatermeetreeks bij dit adres (BRO GLD000000087402, op 46 m, observaties 2016–2020) is historisch; een actuele trend is niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen – dit is niet gunstig of ongunstig te lezen. Vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld; uit het ontbreken van een beoordeling volgt geen uitspraak over de kans op verlening. Er bestaat GEEN landelijk funderingslabel (RVO); claim er nooit een.

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

KENMERK	WAARDE
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-10-19T07:38:25.636763Z
perceel	16110102170000
zoekgebied	polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap; lijnen/punten binnen het perceel; grenscontact uitgesloten
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: **Middelland - Het Nieuwe Westen** (bestemming Wonen), vastgesteld 2025-03-20.

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	FASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Middelland - Het Nieuwe Westen	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2025-03-20	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Bestemmingsplan "Middelland/Het Nieuwe Westen"	gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2009-08-07	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.BP1081MidNwWesten-va01
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROUP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen	wonen	ja (hoofdbestemming)		

LAAG	NAAM	HOOFDGROUP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
gebiedsaanduiding	overige zone - gebied Delfshaven		ja	NL.IMRO.0599.BP1137PapluEvemnt-va01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 1	waarde	ja		
dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie 2	waarde	ja		

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar scheuren in muren of gevels, klemmende deuren en ramen, en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouwkundige eenheid (bij koop geldt een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper – Rijksoverheid).
- Vraag het bouwdoossier (incl. eventuele eerdere funderingsrapporten) op bij de gemeente Rotterdam; het funderingsloket (rotterdam.nl/funderingsloket) is het gemeentelijke aanspreekpunt voor subsidie- en adviesvragen.
- Bekijk de voorwaarden van het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als generieke financieringsroute voor eventueel herstel (RVO: rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Check of het pand alsnog gemeentelijk monument is (gemeentelijke bescherming kan buiten de Wkpb-registratie vallen); is dat zo, dan kan de Subsidieregeling Gemeentelijke Monumenten Rotterdam van toepassing zijn – alleen-voor-monumenten.
- Blijft de aandacht verhoogd of onbekend (funderingstype en grondwater.actualiteit zijn niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen), laat dan een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren door een gekwalificeerd bureau conform de F30-richtlijn, zoals de gemeentelijke beleidsregel (CVDR424079, art. 7 lid 2) voorschrijft; doe dit vóórdat een formeel opgelegde onderzoeksplicht een subsidie uitsluit (art. 6).

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.

Bronnen

Iedere geciteerde passage is gecontroleerd tegen de tekst die uit de bron is opgehaald.

DOCUMENT	GECEITEERD	GELEZEN
Beleidsregel onderzoeksplicht funderingen (CVDR424079), artikel 3	art. 3 , art. 6 , art. 7 , art. 8	volledige tekst 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)	opgehaald

BRON	UITGEVER	STATUS
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald
Rotterdam funderingskaart	Gemeente Rotterdam	opgehaald