

QUICKSCAN-RAPPORT

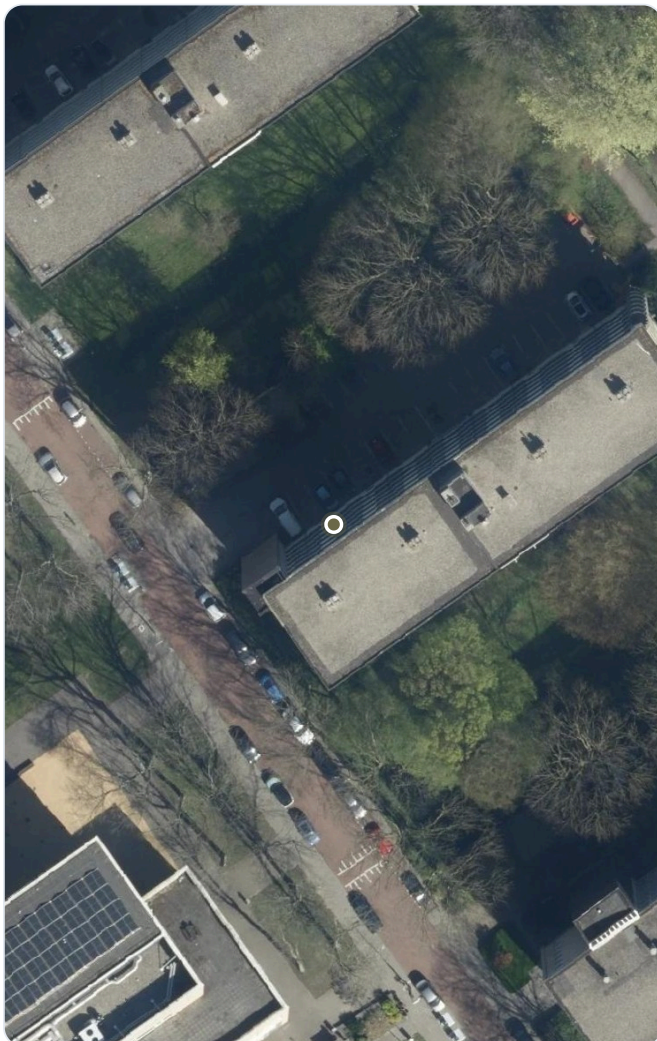
Funderingscheck

ADRES

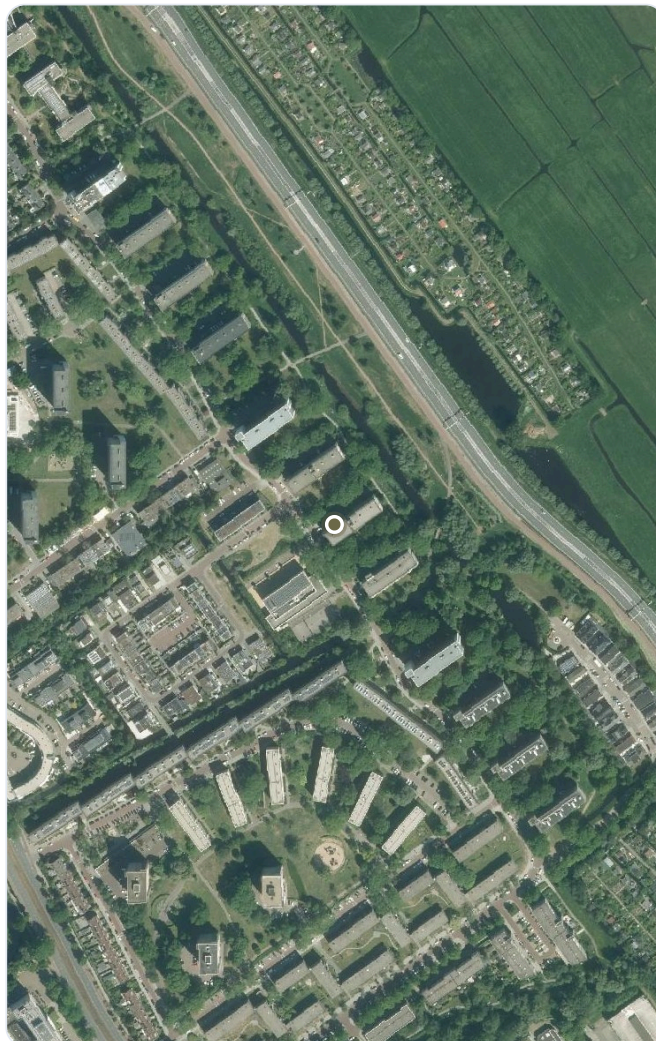
2591EK 1626

RAPPORTDATUM

2026-10-13



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 Isabellaland 1626 ('s-Gravenhage, bouwjaar 1962) geldt de door code vastgestelde aandachtsindicatie ****verhoogde_aandacht****. Deze wordt bepaald door het bouwjaar vóór 1970 in combinatie met de RVO-bodemregio "Stedelijk gebied - 80-100 %" en de buurtindicatie verschilzetting (16,5 % tot 23,2 % van de panden in 2050, Klimaateffectatlas), terwijl de paalrot-indicatie beperkt is (0 %, buurt Landen) en BRO-grondwatermetingen ontbreken (onbekend). Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, geen oordeel over de staat van de fundering van dit pand.

Belangrijkste aandachtspunten

Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare funderingssignalen: scheuren in muren of plafonds, klemmende deuren en ramen, en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of herstel van dit pand of deze bouweenheid.

Vraag het bouwdoos van het pand op bij de gemeente Den Haag; de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en is dus niet als bewijs gebruikt.

Neem contact op met het (eventuele) gemeentelijk funderingsloket van Den Haag en controleer de landelijke route via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de gemeentelijke funderingsloketten (RVO: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak>); voorwaarden en beschikbaarheid actueel controleren.

Laat bij deze verhoogde aandacht een professioneel funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (indicatieve kosten ~€ 4.000–6.000 voor onderzoek en € 50.000–100.000 voor herstel per pand, Gemeente Dordrecht, met voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld).

Verifieer zelf of er naast de Wkpb-registratie (gemeentelijk monument: niet geregistreerd in Wkpb) toch gemeentelijke bescherming buiten Wkpb geldt via het omgevingsplan en de openbare registers; overgangsrecht kan bescherming buiten de Wkpb-registratie laten vallen.

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, 54 m², bouwjaar 1962, Pand in gebruik	BAG pand 0518100000314870
Verblijfsobjecten	66 in het pand	BAG
Hoogte	dak ca. 28,4 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Landen, wijk Wijk 25 Mariahoeve en Marlot	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2591EK	1 panden, waarvan 1 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1962–1962	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1962. 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 1962 (vóór 1970); RVO: Stedelijk gebied - 80-100 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
● Beperkt	Paalrot (buurt)	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt Landen	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Verhoogd	Verschilzetting (buurt)	16,5 % tot 23,2 % van de panden in 2050	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Onbekend	Grondwater	Geen BRO-grondwatermetingen in de buurt	BRO
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 2591EK in als "Stedelijk gebied - 80-100 %". RVO schrijft erbij: "Dit postcodegebied (2591EK) bevat 1 panden (BAG). Van deze panden is 100% gebouwd voor 1970. Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem."

In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. In het algemeen geldt dat met name steden in West- en Noord-Nederland kwetsbare bodemgebiedsdelen kennen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats."

Paalrot. Volgens de Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Landen (5.330 panden) 0 % van de panden nu een risico op paalrot, 0 % in 2050 in het lage en 0 % 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 16,5 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 23,2 % in het hoge scenario.

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

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: 's-Gravenhage (Den Haag) — pand Isabellaland 1626 (2591EK), BAG pand-id 0518100000314870, bouwjaar 1962.

Geldig funderingsbeleid: er is **geen funderingsbeleid in de geraadpleegde bronnen voor deze gemeente** vastgesteld. Drie gerichte zoekslagen ("funderingsonderzoek / onderzoeksplicht fundering", "subsidie funderingsherstel funderingsonderzoek lening", "funderingsherstel beleid nota funderingszorg") leverden in de CVDR-bronnen van 's-Gravenhage geen verordening of beleidsregel met een gemeentelijke onderzoeksplicht of handavingsregime voor bestaande funderingen, en geen subsidie- of leningregeling die funderingsonderzoek of funderingsherstel met naam noemt.

Wat wél letterlijk in de opgehaalde tekst staat, is een aanvraagvereiste in het Omgevingsplan gemeente Den Haag (CVDR696341, art. 6.9 en 6.4): bij een omgevingsvergunning voor activiteiten in gebieden met archeologische monumenten moet onder meer worden overgelegd "funderingstekeningen inclusief heipalen" en "tekeningen van de bestaande situatie met bestaande funderingen inclusief heipalen en bestaande weg- en leidingcunetten" (capture bron-16). Dit is een documentatieplicht bij bepaalde vergunningsaanvragen in een archeologische context, **geen** onderzoeksplicht voor bestaande funderingen als zodanig.

Oordeel op basis van de letterlijke tekst:

- (a) Gemeentelijke onderzoeksplicht / handhaving op bestaande funderingen: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.**
- (b) Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of funderingsherstel: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.**
- (c) Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen voor funderingen: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.**

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (volgens Wkpb-registratie, Kadaster Wkpb via PDOK): rijksmonument: nee; in beschermd stads- of dorpsgezicht: nee; gemeentelijk monument: **niet geregistreerd in Wkpb**. Zoekgebied: polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel, grenscontact uitgesloten; het perceel is niet geregistreerd met publiekrechtelijke beperkingen in de Wkpb-registratie. Dit is geen bewijs dat gemeentelijke bescherming ontbreekt: gemeentelijke monumenten en voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen; raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers. Voor zover er zouden bestaan, is de betekenis van een Wkpb-beperking voor funderingsherstel dat eerst meldings- of vergunningsplichten op grond van die beperking (bv. aanlegvergunning of monumentenvergunning) moeten worden getoetst — voor dit perceel is op basis van de Wkpb-registratie geen zodanige beperking vastgesteld.

Onderzoek en financiering

Vervolgstappen en geldbronnen op basis van het opgehaalde beleid en de landelijke normen:

1. **Gemeentelijk funderingsloket Den Haag (generiek).** Den Haag komt niet voor in de selectie van gemeentelijke funderingsloketten met een met naam genoemde regeling; er is daarom geen specifiek loket met naam in de geraadpleegde bronnen vastgesteld. Vervolgstep blijft: contact opnemen met het (eventuele) gemeentelijk funderingsloket van Den Haag voor advies over funderingsonderzoek en herstelmogelijkheden.
2. **Funderingsonderzoek.** De opgehaalde gemeentelijke tekst bevat geen onderzoeksplicht en geen onderzoekssubsidie; een professioneel fase-1 funderingsonderzoek (archiefonderzoek, meetgegevens, grondwaterstanden, grondonderzoek/sonderingen, waterpassing, casco-inspectie, rapportage) is een eigenaarinitiatief. Als algemene landelijke/gemeentelijke indicatie (Gemeente Dordrecht, [funderingen \(dordrecht.nl\)](https://www.dordrecht.nl/funderingen)) geldt: funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand — met het uitdrukkelijke voorbehoud dat voor dit pand géén funderingsrisico is vastgesteld.
3. **Landelijke financieringsroute: Fonds Duurzaam Funderingsherstel.** De landelijke financieringsroute voor funderingsherstel loopt via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de gemeentelijke funderingsloketten (RVO, [onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak \(rvo.nl\)](https://onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak(rvo.nl))); voorwaarden en beschikbaarheid zijn actueel te controleren. Dit geldt als generieke route voor dit pand.
4. **Restauratiefonds (alleen-voor-monumenten).** De Verordening Gemeentegarantie voor Totaalfinancieringen van de Stichting Nationaal Restauratiefonds (CVDR11156) biedt geldleningen via het restauratiefonds, maar uitsluitend voor "panden: als monument of anderszins van overheidswege beschermde panden danwel voor woningverbetering in aanmerking komende panden" (capture bron-7). **Dit pand is geen rijksmonument en niet geregistreerd als gemeentelijk monument volgens Wkpb-registratie; deze route is daarom alleen-voor-monumenten en hier in beginsel niet van toepassing** (voor gemeentelijke bescherming buiten Wkpb blijft het omgevingsplan en de openbare registers zelf te verifiëren).
5. **Context risicoprofiel (pandgegevens):** bouwjaar 1962 (RVO: houten palen vooral tot 1970 — bouwjaar is een aanwijzing, geen vaststelling); RVO-postcode-indicatie 2591EK: "Stedelijk gebied - 80-100 %", niet indeelbaar; KEA-paalrotrisico buurt Landen 0 % (huidig en 2050 hoog scenario); KEA-verschilzetting 2050: 16,47 % (mild) / 23,15 % (sterk), buurtindicatie; BRO GLD-grondwaterreeks: 0 observaties, grondwatermetingen niet geregistreerd in de opgeslagen periode — onbekend, en een onbekende waarde is nooit gunstig. Deze indicaties vormen samen géén vaststelling van funderingsrisico en vervangen geen onderzoek. KOOP-bekendmakingen binnen 100 m: 0 dossiers; het ontbreken van een case is zwak bewijs en geen bewijs van gezonde fundering.

Vergunninghistorie: vergunningpublicaties zijn niet op type of besluituitkomst beoordeeld; controle van individuele besluiten valt buiten deze scan. Uit het ontbreken van een beoordeling volgt geen uitspraak over de kans op verlening, en de vergunninghistorie is hier niet als bewijs voor funderingsrisico gebruikt.

Rechtskader bij koop (landelijk): informatieplicht verkoper en onderzoeksplicht koper bij de koopovereenkomst; conformiteitseis art. 7:17 BW — de wet noemt fundering niet expliciet, of een funderingsgebrek onder de conformiteitseis valt hangt van de omstandigheden af (Rijksoverheid / BW Boek 7).

Bronnen (selectie): Omgevingsplan gemeente Den Haag, CVDR696341 ([CVDR696341 \(lokaleregelgeving.overheid.nl\)](#)); Verordening Gemeentegarantie Nationaal Restauratiefonds, CVDR11156 ([CVDR11156 \(lokaleregelgeving.overheid.nl\)](#)); RVO, [onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak \(rvo.nl\)](#); Gemeente Dordrecht, [funderingen \(dordrecht.nl\)](#); Kadaster Wkpb via PDOK (volgens Wkpb-registratie), [kadaster/wkpb/wfs/v1_0 \(service.pdok.nl\)](#); Klimateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW); BRO (TNO); RVO indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek.

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	2026-10-13T22:32:40.930067Z
perceel	22560096470000
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: **Mariahoeve** (bestemming Wonen - 3), vastgesteld 2013-04-04.

2 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
Mariahoeve	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2013-04-04	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening Flitsbezorging	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2022-12-01	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Parapluherziening (fiets)parkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-09-20	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Den Haag	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Den Haag	2026-01-09

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0518.BP0244GMariahoeve-50VA

KENMERK	WAARDE
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen - 3
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGRROEP	OP HET ADRESPUNT
enkelbestemming	Wonen - 3	wonen	ja (hoofdbestemming)

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare funderingssignalen: scheuren in muren of plafonds, klemmende deuren en ramen, en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek of herstel van dit pand of deze bouweenheid.
- Vraag het bouwdoossier van het pand op bij de gemeente Den Haag; de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en is dus niet als bewijs gebruikt.
- Neem contact op met het (eventuele) gemeentelijk funderingsloket van Den Haag en controleer de landelijke route via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de gemeentelijke funderingsloketten (RVO: [onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak\(rvo.nl\)](https://onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak(rvo.nl))); voorwaarden en beschikbaarheid actueel controleren.
- Laat bij deze verhoogde aandacht een professioneel funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (indicatieve kosten ~€ 4.000–6.000 voor onderzoek en € 50.000–100.000 voor herstel per pand, Gemeente Dordrecht, met voorbehoud dat voor dit pand geen risico is vastgesteld).
- Verifieer zelf of er naast de Wkpb-registratie (gemeentelijk monument: niet geregistreerd in Wkpb) toch gemeentelijke bescherming buiten Wkpb geldt via het omgevingsplan en de openbare registers; overgangsrecht kan bescherming buiten de Wkpb-registratie laten vallen.

Beperkingen

- De kaarten zijn indicatief en gelden per postcode of buurt, niet per pand.
- Het funderingstype van uw pand is niet vastgesteld.
- 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	GEciteerd	GELEZEN
Omgevingsplan gemeente Den Haag (CVDR696341), artikel 6.9	art. 6.9	volledige tekst gelezen
Verordening Gemeentegarantie voor Totaalfinancieringen van de Stichting Nationaal Restauratiefonds (CVDR11156), artikel 1	art. 1	alleen zoekfragment gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald
3DBAG	3DBAG (TU Delft 3D geoinformation)	opgehaald

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG burencluster	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
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officiële bekendmakingen.nl)	opgehaald