QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES
2961AL 22

RAPPORTDATUM
2026-10-26



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 Molenstraat 22 in Kinderdijk (gemeente Molenlanden, bouwjaar 1890) geldt een aandachtsindicatie **verhoogde aandacht** op basis van openbare overheidsdata; de bepalende factor is de combinatie van het bouwjaar van vóór 1970 met de RVO-kwalificatie van de bodemregio Zeekleigebied als "Kwetsbaar gebied - 60-80 %". Dit is een aandachtsindicatie uit openbare bronnen, géén oordeel over de actuele staat van de fundering: er is voor dit pand geen funderingsonderzoek beoordeeld en de gemeente heeft geen funderingsbeleid met onderzoeksplicht of financiering in de geraadpleegde regelgeving.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren in muren of funderingsmuur, klemmende deuren en ramen, voegen die uit elkaar lopen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid.
- Vraag het bouwdossier (vorige verbouwingen, funderingsherstel, paalherstel) op bij gemeente Molenlanden; de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en kan dit dossier wel verduidelijken.
- Neem contact op met de gemeente over een eventueel funderingsloket of advies, en oriënteer u op de landelijke route via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Schakel bij verhoogde of onzekere aandacht een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse (indicatief ~€ 4.000–6.000, funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand, bron: Gemeente Dordrecht, https://www.dordrecht.nl/funderingen; voor dit pand is geen risico vastgesteld).
- Begroot mee dat grondwaterdroogstand meespeelt bij houten paalfunderingen: een langdurig verlaagde grondwaterstand kan paalaantasting in de hand werken (bron: RVO, https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het/aantasting-houten-palen-schimmels-bacterien).

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, 561 m², bouwjaar 1890, Pand in gebruik	BAG pand 0571100000001700
Verblijfsobjecten	1 in het pand	BAG
Hoogte	4 bouwlagen, dak ca. 13 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Kinderdijk-Dorp, wijk Wijk09-Kinderdijk	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2961AL	31 panden, waarvan 23 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	10 adressen, bouwjaar 1850–1900	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1890. 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
Verhoogd	**Bouwjaar × bodem**	Bouwjaar 1890 (vóór 1970); RVO: Kwetsbaar gebied - 60-80 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Mogelijk	**Paalrot (buurt)**	3 % van de panden nu, 3 % in 2050 (hoog scenario); buurt Kinderdijk-Dorp	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Beperkt	**Verschilzetting (buurt)**	0,4 % tot 0,5 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Grondwater**	Trend -130,9 mm per jaar (2025–2026); laagste stand -0,75 m NAP	BRO GLD000000140494, 157 m

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 2961AL in als *"Kwetsbaar gebied - 60-80 %"*, bodemregio Zeekleigebied. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (2961AL) bevat 31 panden (BAG). Van deze panden is 74,2% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Zeekleigebied.*

Panden gebouwd voor 1970 hebben meermaals een houten of ondiepe fundering. Deze kunnen kwetsbaar zijn, vooral waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Dat is in dit gebied zo. Aandacht voor de aard en staat van de fundering is hier van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen (zie tabblad inleiding)."

Paalrot. Volgens de Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt Kinderdijk-Dorp (3.290 panden) 3 % van de panden nu een risico op paalrot, 3 % in 2050 in het lage en 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 Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) voor 2050 0,4 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 0,5 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000140494 staat 157 m van uw pand en heeft metingen van 2025–2026. De stand lag tussen -0,75 en 0,57 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 2,55 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 3,3 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is -130,9 mm per jaar.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Molenlanden (adres: Molenstraat 22, 2961AL Kinderdijk).

Geldend funderingsbeleid: geen funderingsbeleid in opgehaalde tekst voor deze gemeente.

De zoekacties op "funderingsonderzoek", "funderingsherstel" en "onderzoeksplicht fundering" in het CVDR-regelgevingbestand van gemeente Molenlanden leverden geen enkel artikel op over funderingsonderzoek, funderingsherstel of een onderzoeksplicht/handhaving op bestaande funderingen. De treffers betreffen uitsluitend:

- milieuhygiënisch **bodem**onderzoek (NEN 5740/NEN 5725) in bouwverordeningen van rechtsvoorgangers (Bouwverordening Giessenlanden 2012, CVDR228739; Bouwverordening 2013 gemeente Molenwaard, CVDR234370; Bouwverordening gemeente Molenlanden 2019, CVDR634869, art. 2.1.1) — dit gaat over bodemverontreiniging, niet over funderingen van bestaande panden;
- herstel van **bodemkwaliteit** (BRL SIKB 7000) in het Omgevingsplan gemeente Molenlanden (CVDR696543, art. 22.211 lid 2 / 22.235 lid 2) — "herstel" slaat daar op bodemverontreiniging, niet op funderingsherstel;
- archeologiebeleid rond paalfunderingen bij nieuwbouw (Beleidsnota archeologie, CVDR664677) — geen funderingsbeleid voor bestaande woningen.

(a) Een gemeentelijke onderzoeksplicht of handhaving op bestaande funderingen: **niet aangetroffen** in de opgehaalde tekst. (b) Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of funderingsherstel: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen**; Molenlanden komt niet voor in de tabel van gemeentelijke funderingsloketten. (c) Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen voor funderingsonderzoek: **niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen**; de aangetroffen NEN-verwijzingen (NEN 5740, NEN 5725, NEN 5707) betreffen bodem- en asbestonderzoek, niet funderingen.

Het omgevingsplan (nieuwe deel) dat op dit adres geldt bevat alleen gemeentebrede regels plus artikel 7 over opslaan van grond en baggerspecie; geen van deze artikelen regelt funderingsbeleid.

Onderzoek en financiering

Gemeentelijke vervolgstappen en geldbronnen (Molenlanden):

- De opgehaalde gemeentelijke tekst noemt **geen** gemeentelijk funderingsloket, geen onderzoekssubsidie en geen laagrentende leningregeling; Molenlanden komt niet voor in de tabel van gemeentelijke funderingsloketten (Amsterdam, Rotterdam, Haarlem, Zaanstad, Schiedam, Dordrecht).
- Route: verwijs generiek naar een eventueel gemeentelijk funderingsloket / de afdeling omgevingsrecht van gemeente Molenlanden en naar de landelijke Nationale Aanpak Funderingsproblematiek.

Landelijke financieringsroute (generiek):

- Het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** is de landelijke financieringsroute voor funderingsherstel, naast de gemeentelijke funderingsloketten; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Het kabinet is op 4 juli 2025 gestart met een meerjarenaanpak voor funderingsproblematiek (bron: Rijksoverheid, actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek (rijksoverheid.nl)).
- Er bestaat geen landelijk funderingslabel (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het (rvo.nl)).
- Als indicatieve kostenaanduiding noemt een gemeente (Dordrecht): funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (bron: Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)) — alleen een indicatie; voor dit pand is geen funderingsrisico vastgesteld.
- **Monument-specifieke fondsen (alleen voor monumenten):** dit pand is volgens Wkpb-registratie geen geregistreerd rijksmonument en "niet geregistreerd in Wkpb" als gemeentelijk monument; eventuele restauratiefondsen voor monumenten zijn hier niet van toepassing. De Wkpb-registratie vermeldt verder geen publiekrechtelijke beperkingen op het perceel; de registratie sluit grenscontact uit en houdt alleen polygonen met minimaal 1 m² perceeloverlap in het zoekgebied, en gemeentelijke bescherming of voorkeursrechten kunnen door overgangsrecht buiten de Wkpb vallen — raadpleeg ook het omgevingsplan en de openbare registers (bron: Kadaster Wkpb via PDOK, kadaster/wkpb/wfs/v1_0 (service.pdok.nl), CC0).

Concreet voor dit pand (bouwjaar 1890, Zeekleigebied, kwetsbaar gebied 60-80%): een professioneel fase-1 funderingsonderzoek is de aangewezen vervolgstap; deze scan vervangt dat onderzoek niet. De informatieplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper bij de koopovereenkomst blijven van kracht (bron: Rijksoverheid, vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst (rijksoverheid.nl)).

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	2026-10-26T12:50:18.756296Z
perceel	17930573570000
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: **Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk**, vastgesteld 2012-06-28.

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	VASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2012-06-28	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2021-10-26	www.ruimtelijkeplannen.nl		

PLAN	SOORT	ROL	VASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Parapluherziening Parkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2020-10-27	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Molenlanden	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Molenlanden	2026-09-28

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.1978.TAMOPBodem-VG01
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Opslaan van grond en baggerspecie
meerdere bestemmingen op het pand	ja

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Opslaan van grond en baggerspecie	overig	ja (hoofdbestemming)		
enkelbestemming	Nazorg	overig	ja		
enkelbestemming	Historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico	overig	ja		
enkelbestemming	Graven in de bodem	overig	ja		
enkelbestemming	Bouwen van een grondwatergevoelig gebouw	overig	ja		
enkelbestemming	Bouwen van een bodemgevoelig gebouw	overig	ja		
enkelbestemming	Toepassen van grond of baggerspecie	overig	ja		
enkelbestemming	Toepassen van bouwstoffen	overig	ja		
enkelbestemming	Saneren van de bodem	overig	ja		
enkelbestemming	Maatschappelijk	maatschappelijk	ja	NL.IMRO.0571.BPbebouwdekomLKL-VG02	ruimtelijkeplannen.nl
gebiedsaanduiding	geluidzone - industrie 1		ja	NL.IMRO.0571.BPbebouwdekomLKL-VG02	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2	waarde	ja	NL.IMRO.0571.BPbebouwdekomLKL-VG02	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waterstaat - Waterkering	waterstaat	ja	NL.IMRO.0571.BPbebouwdekomLKL-VG02	ruimtelijkeplannen.nl

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren in muren of funderingsmuur, klemmende deuren en ramen, voegen die uit elkaar lopen) en naar eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid.

- Vraag het bouwdossier (vorige verbouwingen, funderingsherstel, paalherstel) op bij gemeente Molenlanden; de vergunninghistorie is in deze scan niet beoordeeld en kan dit dossier wel verduidelijken.
- Neem contact op met de gemeente over een eventueel funderingsloket of advies, en oriënteer u op de landelijke route via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Schakel bij verhoogde of onzekere aandacht een professioneel fase-1 funderingsonderzoek ter plaatse (indicatief ~€ 4.000–6.000, funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand, bron: Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl); voor dit pand is geen risico vastgesteld).
- Begroot mee dat grondwaterdroogstand meespeelt bij houten paalfunderingen: een langdurig verlaagde grondwaterstand kan paalaantasting in de hand werken (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/wat-het/aantasting-houten-palen-schimmels-bacterien (rvo.nl)).

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 bouwdossier staat, is voor deze check niet opgehaald.

Bronnen

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

DOCUMENT	GECITEERD	GELEZEN
Omgevingsplan gemeente Molenlanden (CVDR696543)	document	alleen zoekfragment gelezen
Bouwverordening Giessenlanden 2012 (CVDR228739)	document	alleen zoekfragment gelezen
Beleidsnota archeologie gemeente Molenlanden 2021 (CVDR664677)	document	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)	opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald