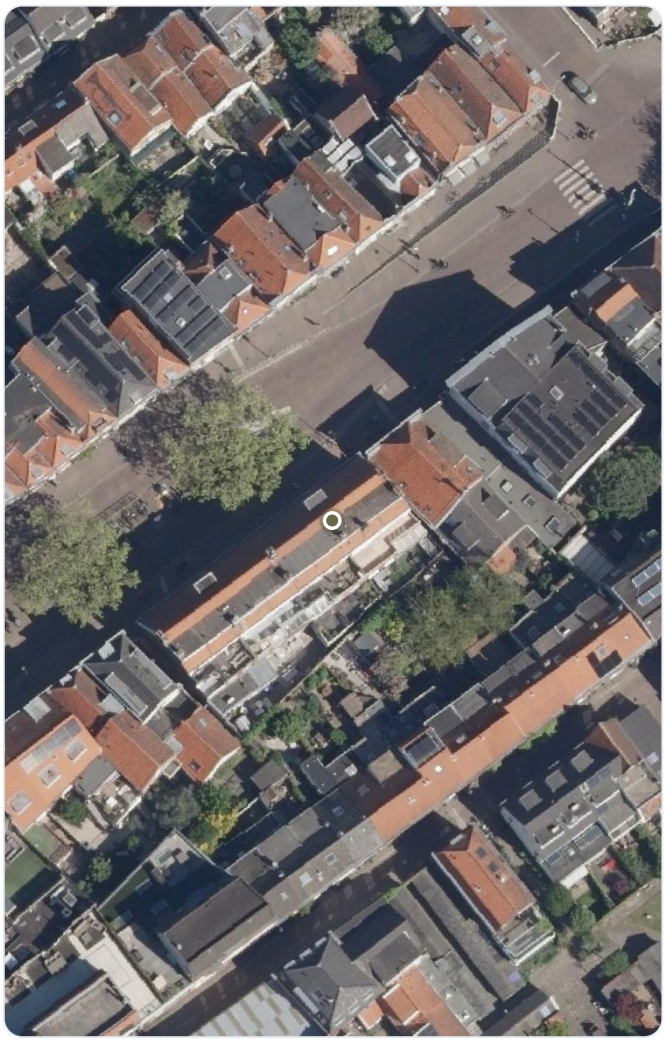
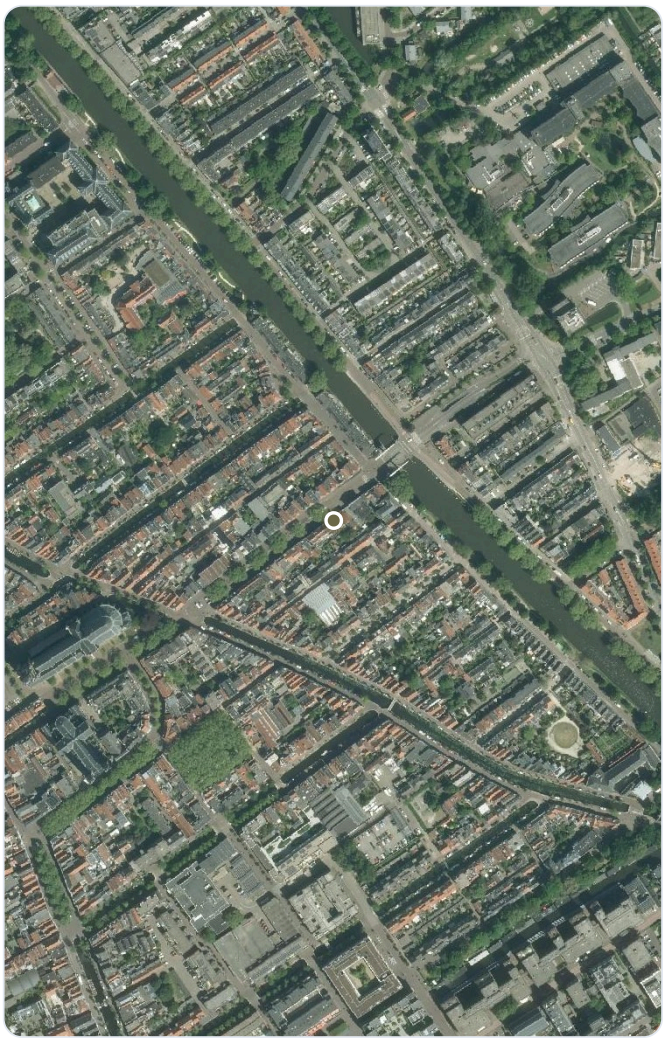
QUICKSCAN-RAPPORT

Funderingscheck

ADRES	RAPPORTDATUM
2611VJ 57A	**2026-11-11**



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 Nieuwe Langendijk 57A (Delft, bouwjaar 1936) geldt de vastgestelde aandachtsindicatie **verhoogde aandacht**. Deze wordt bepaald door de combinatie bouwjaar vóór 1970 met de RVO-bodemregio "Kwetsbaar gebied - 80-100 %" (Zeekleigebied). Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata; er is geen oordeel over de staat van de fundering en er is geen risico vastgesteld.

Belangrijkste aandachtspunten

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen, schuinstand) en naar eerder funderingsonderzoek van het pand of het bouwblok Nieuwe Langendijk 39–57B; bij de koop bestaat een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (rijksoverheid.nl).
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Delft (omgevingsloket/archief) om eerdere verbouwingen, palenplannen of funderingsherstel te achterhalen.
- Neem contact op met het gemeentelijk funderingsloket van Delft (als dat bestaat; in de geraadpleegde bronnen niet vastgesteld) en controleer de landelijke route via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek bij RVO (https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak).
- Check of het pand als gemeentelijk monument is aangewezen buiten de Wkpb-registratie om (omgevingsplan en openbare registers); gemeentelijke bescherming kan door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen en is van invloed op vergunningseisen bij werk aan de fundering.
- Bij aanhoudende of onzekere aandacht: laat een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (landelijke kostenindicatie ~€ 4.000–6.000, bron: Gemeente Dordrecht, voorbehoud: voor dit pand geen risico vastgesteld).

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, 72 m², bouwjaar 1936, Pand in gebruik	BAG pand 0503100000000213
Verblijfsobjecten	13 in het pand	BAG
Hoogte	3 bouwlagen, dak ca. 12,9 m boven maaiveld	3DBAG
Buurt	Centrum-Zuidoost, wijk Wijk 11 Binnenstad	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 2611VJ	11 panden, waarvan 10 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	60 adressen, bouwjaar 1649–1951	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

Uw pand is gebouwd in 1936. 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 1936 (vóór 1970); RVO: Kwetsbaar gebied - 80-100 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
Beperkt	**Paalrot (buurt)**	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt Centrum-Zuidoost	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Mogelijk	**Verschilzetting (buurt)**	2,5 % tot 2,9 % van de panden in 2050	Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Onbekend	**Grondwater**	Alleen een historische reeks (2016–2021)	BRO GLD000000027606, 13 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 2611VJ in als *"Kwetsbaar gebied - 80-100 %"*, bodemregio Zeekleigebied. RVO schrijft erbij: *"Dit postcodegebied (2611VJ) bevat 11 panden (BAG). Van deze panden is 90,9% 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 Centrum-Zuidoost (3.210 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 Klimaateffectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) voor 2050 2,5 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 2,9 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000027606 staat 13 m van uw pand en heeft metingen van 2016–2021. De stand lag tussen -1,51 en -0,37 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op 0,24 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 1,7 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is -4,7 mm per jaar.

Funderingsbeleid van de gemeente

Pand: Nieuwe Langendijk 57A, 2611VJ, gemeente **Delft** (pand 0503100000000213, bouwjaar 1936, woonfunctie 72 m²).

Gemeentelijk funderingsbeleid: op basis van vijf zoekslagen in de officiële gemeentelijke regelgeving (CVDR) is **geen funderingsbeleid vastgesteld in de geraadpleegde bronnen**: geen gemeentelijke onderzoeksplicht of handhavingsbeleid op bestaande funderingen, geen funderingssubsidie- of leningregeling, en geen gemeentelijke tekst die landelijke funderingsnormen of -richtlijnen letterlijk noemt. De gevonden regels raken het onderwerp slechts zijdelings:

- **Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019 (CVDR626682):** stelt bij woningvorming/splitsing fysieke leefbaarheidseisen (minimale woonoppervlakte 40 m² volgens NEN 2580, geluidsisolatie NEN 5077). Het opgehaalde fragment bevat **géén funderingsonderzoeksplicht** bij splitsing.
- **Bouwverordening Delft (CVDR464234), artikel 2.1.5 "Bodemonderzoek":** betreft uitsluitend *milieuhygiënisch bodemonderzoek* (NEN 5740) bij bouwen, geen funderingsonderzoek.
- **Omgevingsplan gemeente Delft (CVDR696334)** en **Voorbeschermingsregels grondwaterkwaliteit (CVDR730860):** bodemkwaliteit/sanering, geen funderingsbeleid.

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb-registratie):

- **Rijksbeschermd stadsgezicht "Delft"** (geen Wkpb-beperking met besluitnummer; status volgens Wkpb-registratie) — het pand ligt in het beschermde gezicht; gevel- en reparatieplannen kunnen daardoor onder repressie/toetsing vallen, wat ook

voor werk aan de fundering relevant kan zijn.

- **Gemeentelijk monument: niet geregistreerd in Wkpb.** Een lege registratie 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.
- **Geen overige publiekrechtelijke beperkingen in de Wkpb-registratie** voor dit perceel (perceel 22020323670000). Kanttekeningen uit de bron: de perceelquery sluit grenscontact en polygonen met minder dan 1 m² perceeloverlap uit en dekt alleen geregistreerde beperkingen; dit is geen bewijs van gebouwspecifieke bescherming. Wkpb en RCE hebben onafhankelijke bronstatussen; bij onbereikbaarheid of begrenzingsonzekerheid blijft het antwoord onbekend. Bron: Kadaster Wkpb (PDOK), kadaster/wkpb/wfs/v1_0 (service.pdok.nl), CC0.

Context (indicatief): het pand ligt volgens RVO in het Zeekleigebied met legenda "Kwetsbaar gebied - 80-100 %" (postcode 2611VJ: 10 van 11 panden gebouwd vóór 1970). Bouwjaar 1936 is volgens RVO een aanwijzing, geen vaststelling, van een houten of ondiepe fundering. Er is geen eerder funderingsonderzoek van dit pand bekend in de geraadpleegde bronnen.

Onderzoek en financiering

Gemeentelijk: het opgehaalde Delftse beleid noemt **geen** gemeentelijk funderingsloket, geen onderzoekssubsidie en geen funderingslening — "niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen". De enige gemeentelijke geldroute in de opgehaalde tekst is de **Starterslening Delft 2025 (CVDR737353)**, verstrekt via **SVn**; daarin kunnen "verbeterkosten, achterstallig onderhoud of meerwerk" in de financiering worden meegenomen. Deze lening is bedoeld voor starters op de eigen woning — geen generieke funderingsherstelregeling. Een restauratiefonds bij monument is hier niet van toepassing (het pand is géén rijksmonument; het ligt wél in het rijksbeschermd stadsgezicht Delft, wat geen financieringsroute biedt).

Landelijke financieringsroute (generiek): herstel kan via het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de (gemeentelijke) funderingsloketten lopen; voorwaarden en beschikbaarheid actueel te controleren bij RVO (onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)). Delft staat niet in de lijst van gemeenten met een eigen funderingsloketregeling; verwijs daarom generiek naar het eventuele gemeentelijke loket en de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek (meerjarenaanpak, gestart 4 juli 2025; rijksoverheid.nl).

Vergunninghistorie: buurtvergunningen en besluituitkomsten zijn in deze scan niet beoordeeld; uit het ontbreken van die beoordeling volgt geen uitspraak over kans op verlening, en zij zijn niet als bewijs voor funderingsrisico gebruikt.

Bekende vervolgstappen (met kostenindicatie, voorbehoud: geen risico vastgesteld voor dit pand): als landelijke/gemeentelijke indicatie (Gemeente Dordrecht, funderingen (dordrecht.nl)) kost een funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en herstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand. Er bestaat géén landelijk funderingslabel (RVO); zo'n claim mag nooit worden gedaan.

Monument & bestemming

Monumentstatus en publiekrechtelijke beperkingen (RCE / Wkpb)

KENMERK	WAARDE
rijksmonument	nee
in beschermd stads- of dorpsgezicht	ja
gemeentelijk monument	niet geregistreerd in Wkpb; gemeentelijke bescherming kan buiten Wkpb vallen
bron	service.pdok.nl
licentie	CC0
opgehaald	2026-11-11T20:20:14.717611Z
perceel	22020323670000
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.
beschermd gezicht	Delft
status	rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht

Het plan dat de bestemming van dit adres bepaalt: **Flitsbezorging**, vastgesteld 2024-07-11.

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
Flitsbezorging	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2024-07-11	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Binnenstad 2012	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2013-06-27	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Facetherziening parkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2018-05-31	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Gerechtelijke uitspraak Bp Binnenstad 2012	gerechtelijke uitspraak	aanvulling op het hoofdplan	2014-07-09	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Delft	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Delft	2024-03-14

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.0503.BP0014-2001
type	bestemmingsplan
status	vastgesteld
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Centrum - Aanloopgebied
meerdere bestemmingen op het pand	nee

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT
enkelbestemming	Centrum - Aanloopgebied	centrum	ja (hoofdbestemming)
functieaanduiding	specifieke vorm van waarde - 1		ja
gebiedsaanduiding	other: beschermd stadsgezicht		ja
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie	waarde	ja
dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie	waarde	ja

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar zichtbare signalen (scheuren, klemmende deuren/ramen, schuinstand) en naar eerder funderingsonderzoek van het pand of het bouwblok Nieuwe Langendijk 39–57B; bij de koop bestaat een informatieplicht voor de verkoper en een onderzoeksplicht voor de koper (rijksoverheid.nl).
- Vraag het bouwdossier van het pand op bij de gemeente Delft (omgevingsloket/archief) om eerdere verbouwingen, palenplannen of funderingsherstel te achterhalen.
- Neem contact op met het gemeentelijk funderingsloket van Delft (als dat bestaat; in de geraadpleegde bronnen niet vastgesteld) en controleer de landelijke route via het Fonds Duurzaam Funderingsherstel en de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek bij RVO (onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Check of het pand als gemeentelijk monument is aangewezen buiten de Wkpb-registratie om (omgevingsplan en openbare registers); gemeentelijke bescherming kan door overgangsrecht buiten de Wkpb-registratie vallen en is van invloed op vergunningseisen bij werk aan de fundering.
- Bij aanhoudende of onzekere aandacht: laat een funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (landelijke kostenindicatie ~€ 4.000–6.000, bron: Gemeente Dordrecht, voorbehoud: voor dit pand geen risico vastgesteld).

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.
- 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
Beleidsregel omzetting en woningvorming Delft 2019 (CVDR626682)	document	alleen zoekfragment gelezen
Verordening Starterslening gemeente Delft 2025 (CVDR737353)	art. 1, art. 2	alleen zoekfragment gelezen
Bouwverordening Delft (CVDR464234), artikel 2.1.5	art. 2.1.5	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)	deels opgehaald
BRO CPT / BHR-GT	BRO (TNO)	opgehaald
KOOP officiële bekendmakingen	KOOP (officielebekendmakingen.nl)	opgehaald