

Funderingscheck

ADRES

1701PA 25A

RAPPORTDATUM

2026-10-01



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
Beperkte aandacht

Voor De Gording 25 (Heerhugowaard, gemeente Dijk en Waard, bouwjaar 2023) geldt de aandachtsindicatie ****beperkte_aandacht****. Deze wordt bepaald door het samenspel van bouwjaar 2023 en de bodemregio (RVO: "Kwetsbaar gebied - 0-20 %"), met ondersteunend lage risicosignalen voor paalrot, verschilzetting en grondwater. Dit is een aandachtsindicatie op basis van openbare overheidsdata, geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering.

Belangrijkste aandachtspunten

Vraag de verkoper of eigenaar naar scheuren in gevels of muren, klemmende deuren en ramen, en naar een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid (de verkoper heeft een informatieplicht; de koper een onderzoeksplicht – bron: Rijksoverheid, <https://www.rijksoverheid.nl/vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst>).

Vraag het bouwdoossier van het pand bij de gemeente Dijk en Waard op; daarin kunnen bouwtekeningen en funderingsgegevens zitten (bronvermelding: de pandgegevens melden de BAG-bouwgesciedenis, document 480064-241).

Vraag bij de gemeente Dijk en Waard of er een gemeentelijk funderingsloket is; anders verwijs ik naar het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (bron: RVO, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak>).

Indien scheuren, klemmende deuren of andere signalen aanwezig zijn, of als de aandacht onzeker blijft: laat een professioneel funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (fase 1: archiefonderzoek, grondwatergegevens, waterpassing, visuele inspectie; bron: RVO, <https://www.rvo.nl/onderwerpen/funderingsproblematiek>).

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, 39 m², bouwjaar 2023, Pand in gebruik	BAG pand 1980100000261341
Verblijfsobjecten	16 in het pand	BAG
Buurt	De Draai Noord, wijk Wijk 18 De Draai	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
Postcode 1701VM	40 panden, waarvan 0 gebouwd vóór 1970	RVO indicatieve aandachtsgebieden
Directe omgeving	51 adressen, bouwjaar 2022–2023	BAG
Funderingstype	niet vastgesteld	geen funderingskaart per pand voor deze gemeente

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
● Beperkt	Bouwjaar × bodem	Bouwjaar 2023; RVO: Kwetsbaar gebied - 0-20 %	BAG; RVO indicatieve aandachtsgebieden
● Beperkt	Paalrot (buurt)	0 % van de panden nu, 0 % in 2050 (hoog scenario); buurt De Draai Noord	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Beperkt	Verschilzetting (buurt)	1 % tot 1 % van de panden in 2050	Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW)
● Beperkt	Grondwater	Trend 5 mm per jaar (2016–2026); laagste stand -3,12 m NAP	BRO GLD000000118486, 80 m
AANDACHTSINDICATIE			Beperkte 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 1701VM in als "Kwetsbaar gebied - 0-20 %", bodemregio Zeekleigebied. RVO schrijft erbij: "Dit postcodegebied (1701VM) bevat 40 panden (BAG). Van deze panden is 0% 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 Klimaat-effectatlas (i.o.v. Ministerie van IenW) heeft in buurt De Draai Noord (90 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 1 % van de panden in de buurt in het lage scenario en 1 % in het hoge scenario.

Grondwater. BRO-grondwaterput GLD000000118486 staat 80 m van uw pand en heeft metingen van 2016–2026. De stand lag tussen -3,12 en -2,46 m NAP; het maaiveld bij uw pand ligt op -2,42 m NAP (AHN), dus de laagste stand lag ca. 0,7 m onder dat maaiveld. De trend over die periode is 5 mm per jaar.

Funderingsbeleid van de gemeente

Gemeente: Dijk en Waard (pand: De Gording 25, 1701PA Heerhugowaard; BAG pand-id 1980100000261341). Het pand valt onder het Omgevingsplan gemeente Dijk en Waard (CVDR696555) en de Verordening fysieke leefomgeving Dijk en Waard 2025 (CVDR741826).

Geldend funderingsbeleid: geen funderingsbeleid in opgehaalde tekst voor deze gemeente. Doorzochte gemeentelijke regelgeving (o.a. op "funderingsonderzoek", "onderzoeksplicht fundering", "funderingsherstel", "funderingsloket") bevat geen artikel dat een onderzoeksplicht of handhaving op bestaande funderingen vastlegt.

(a) **Onderzoeksplicht/handhaving op bestaande funderingen:** niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. De enige relevante onderzoekseis die is teruggevonden betreft milieuhygiënisch bodemonderzoek bij bouwen (Verordening fysieke leefomgeving Dijk en Waard 2025 (CVDR741826), art. 5.8.1.1: "Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid ... bestaat in ieder geval uit de resultaten van een recent milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740:2009+A1:2016 nl") — dit gaat over bodemkwaliteit vóór het bouwen, niet over funderingsonderzoek van bestaande panden (art. 5.8.1.1 lid 5: "Als het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.").

(b) **Subsidie- of leningregelingen voor funderingsonderzoek of funderingsherstel:** niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen. Een Starterslening- en een isolatiesubsidieregeling bestaan, maar daaruit volgt geen financiering voor funderingsonderzoek of -herstel.

(c) **Verwijzingen naar landelijke normen/richtlijnen voor funderingen:** geen letterlijke verwijzingen in de opgehaalde gemeentelijke tekst.

Onderzoek en financiering

Concrete vervolgstappen uit het opgehaalde gemeentelijke beleid: het opgehaalde beleid van Dijk en Waard noemt geen gemeentelijk funderingsloket, geen onderzoekssubsidie en geen laagrentende funderingslening; deze gemeentelijke stappen zijn niet vastgesteld in de geraadpleegde bronnen.

Landelijke financieringsroute (generiek): voor funderingsherstel bestaat een landelijke financieringsroute via het **Fonds Duurzaam Funderingsherstel** en de gemeentelijke funderingsloketten (bron: RVO, [onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak \(rvo.nl\)](#)); voorwaarden en beschikbaarheid zijn actueel te controleren. Daarnaast is de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek de generieke landelijke

meerjarenaanpak van het kabinet (gestart 4 juli 2025; bron: Rijksoverheid, [actueel/nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek](https://actueel.nieuws/2025/07/04/kabinet-van-start-met-meerjarenaanpak-voor-funderingsproblematiek) (rijksoverheid.nl)).

Restauratiefonds bij monument: alleen-voor-monumenten. Volgens de Wkpb-registratie (Kadaster Wkpb via PDOK, [kadaster/wkpb/wfs/v1_0\(service.pdok.nl\)](https://kadaster/wkpb/wfs/v1_0(service.pdok.nl))) is dit pand niet geregistreerd als gemeentelijk monument; de registratie vermeldt ook geen publiekrechtelijke beperkingen voor het perceel. Een lege Wkpb-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. Het zoekgebied van de perceelquery (polygonen vanaf 1 m² perceeloverlap, lijnen/punten binnen het perceel, grenscontact uitgesloten) zegt niets over gebouwspecifieke bescherming. Voor funderingsherstel betekent dit: ten tijde van het onderzoek is geen publiekrechtelijke beperking of monumentstatus bekend die de wijze van herstel aan banden legt, maar ontbreekt een dergelijke bescherming niet is niet vastgesteld — bij een toekomstig herstelplan moet de gemeente worden geraadpleegd.

Kostenindicatie (landelijk, geen risico vastgesteld voor dit pand): als landelijke/gemeentelijke indicatie noemt een gemeente funderingsonderzoek ~€ 4.000–6.000 en funderingsherstel doorgaans € 50.000–100.000 per pand (bron: gemeente Dordrecht, [funderingen\(dordrecht.nl\)](https://dordrecht.nl)); dit geldt niet als schatting voor dit pand.

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	2026-10-01T18:15:27.897257Z
perceel	71511259270000
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: **Veegplan Heerhugowaard 2023**, vastgesteld 2024-04-23.

5 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
Veegplan Heerhugowaard 2023	bestemmingsplan	hoofdplan: bepaalt de bestemming	2024-04-23	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Actualisatieplan Heerhugowaard	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2024-04-23	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Actualisatieplan Heerhugowaard 2017	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2019-05-29	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Actualisatieplan Heerhugowaard 2017	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2018-05-08	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Actualisatieplan Heerhugowaard 2015	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2017-11-28	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Actualisatieplan Heerhugowaard 2016	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2017-04-13	www.ruimtelijkeplannen.nl		

PLAN	SOORT	ROL	VASTGESTELD	REGELS	BEVOEGD GEZAG	IN WERKING SINDS
Bestemmingsplan Buitengebied 2014	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2016-10-25	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Actualisatieplan Heerhugowaard 2014	bestemmingsplan	ouder bestemmingsplan, nog gepubliceerd	2014-09-23	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Paraplubestemmingsplan Datacenters Dijk en Waard	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2024-04-23	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Vorbereidingsbesluit Datacenters Dijk en Waard	voorbereidingsbesluit	aanvulling op het hoofdplan	2023-12-19	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Wonen en parkeren	bestemmingsplan	aanvulling op het hoofdplan (paraplu-plan)	2021-02-16	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Gerechtelijke uitspraak Actualisatieplan Heerhugowaard 2017	gerechtelijke uitspraak	aanvulling op het hoofdplan	2019-05-29	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Gerechtelijke uitspraak Actualisatieplan Heerhugowaard 2015	gerechtelijke uitspraak	aanvulling op het hoofdplan	2018-09-19	www.ruimtelijkeplannen.nl		
Omgevingsplan gemeente Dijk en Waard	Omgevingsplan	Omgevingswet			gemeente Dijk en Waard	2026-02-26

Bestemming op het pand

KENMERK	WAARDE
plan	NL.IMRO.1980.VeegplanHHW2023-ON01
type	bestemmingsplan
status	ontwerp
regels	ruimtelijkeplannen.nl
bestemming	Wonen - 2
meerdere bestemmingen op het pand	ja

Bestemmingsvlakken en aanduidingen op het pand

LAAG	NAAM	HOOFDGROEP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
enkelbestemming	Wonen - 2	wonen	ja (hoofdbestemming)		
enkelbestemming	Wonen - 2	wonen	ja	NL.IMRO.1980.VeegplanHHW2023-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
enkelbestemming	Agrarisch	agrarisch	ja	NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-VA03	ruimtelijkeplannen.nl
enkelbestemming	Maatschappelijk	maatschappelijk	nee	NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-VA03	ruimtelijkeplannen.nl
enkelbestemming	Groen	groen	nee		
enkelbestemming	Groen	groen	nee	NL.IMRO.1980.VeegplanHHW2023-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
functieaanduiding	begraafplaats		nee	NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-VA03	ruimtelijkeplannen.nl
functieaanduiding	crematorium		nee	NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-VA03	ruimtelijkeplannen.nl

LAAG	NAAM	HOOFDGROUP	OP HET ADRESPUNT	PLAN	REGELS
gebiedsaanduiding	overige zone - herijking definities wonen		ja	NL.IMRO.0398.BP83WONENPARKEREN-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
gebiedsaanduiding	overige zone - algemene aanvulling geldende ruimtelijke plannen		ja	NL.IMRO.1980.VeegplanHHW2023-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 4	waarde	ja	NL.IMRO.0398.BP11BUITENGEBIED00-VA03	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 4	waarde	ja	NL.IMRO.1980.BP96ACTUALISATIE5-ON01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 4	waarde	ja		
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 4	waarde	ja	NL.IMRO.1980.VeegplanHHW2023-VA01	ruimtelijkeplannen.nl
dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 4	waarde	ja	NL.IMRO.1980.BP96ACTUALISATIE5-VA01	ruimtelijkeplannen.nl

Wat u nu kunt doen

- Vraag de verkoper of eigenaar naar scheuren in gevels of muren, klemmende deuren en ramen, en naar een eerder uitgevoerd funderingsonderzoek van het pand of de bouweenheid (de verkoper heeft een informatieplicht; de koper een onderzoeksplicht — bron: Rijksoverheid, [vraag-en-antwoord/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst](https://rijksoverheid.nl/onderwerpen/bescherming-van-consumenten/wat-zijn-mijn-rechten-en-plichten-bij-een-koopovereenkomst) (rijksoverheid.nl)).
- Vraag het bouwdoossier van het pand bij de gemeente Dijk en Waard op; daarin kunnen bouwtekeningen en funderingsgegevens zitten (bronvermelding: de pandgegevens melden de BAG-bouwgeschiedenis, document 480064-241).
- Vraag bij de gemeente Dijk en Waard of er een gemeentelijk funderingsloket is; anders verwijst ik naar het Fonds Duurzaam Funderingsherstel als landelijke financieringsroute (bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek/nationale-aanpak (rvo.nl)).
- Indien scheuren, klemmende deuren of andere signalen aanwezig zijn, of als de aandacht onzeker blijft: laat een professioneel funderingsonderzoek ter plaatse uitvoeren (fase 1: archiefonderzoek, grondwatergegevens, waterpassing, visuele inspectie; bron: RVO, onderwerpen/funderingsproblematiek (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 bouwdoossier staat, is voor deze check niet opgehaald.
- Niet volledig opgehaald: 3DBAG (niet beschikbaar), 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	GECEITEERD	GELEZEN
Verordening fysieke leefomgeving Dijk en Waard 2025 (CVDR741826), art. 5.8.1.1	art. 5.8.1.1	alleen zoekfragment gelezen

Funderingsbronnen

BRON	UITGEVER	STATUS
BAG	Kadaster (BAG)	opgehaald
3DBAG	3DBAG (TU Delft 3D geoinformation)	niet beschikbaar
BAG burencuster	Kadaster (BAG)	opgehaald
RVO indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek	RVO	opgehaald
BRO bodemkaart / FGR	BRO (TNO/WUR)	opgehaald

BRON	UITGEVER	STATUS
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