FunderingsCheck
ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 12 JULI 2026

Van Beethovensingel 63, 3055JG Rotterdam

Bouwjaar 1957 · Molenlaankwartier, Rotterdam

RAPPORT-ID Q7QMAYWQ

EINDOORDEEL

Verhoogd risico

Risicoscore **34** / 100

SAMENVATTING

Adres: Van Beethovensingel 63, 3055 JG Rotterdam. Bouwjaar 1957, gelegen in een niet-indeelbare bodemregio. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 34/100. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek om de funderingstype en eventuele zettingsrisico's te bevestigen.

BRICKMIND · FUNDERINGSCHECK INDICATIEVE QUICKSCAN OP BASIS VAN OPENBARE DATA

BOUWPERIODE

1957

Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.

POSTCODECLUSTER

100%

Aandeel panden van vóór 1970 in 3055JG.

RISICOSCORE

34/100

Verhoogd risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.

- Bouwjaar 1957 → waarschijnlijk betonpalen, maar lokale kaart suggereert houten palen met middrisk.
- Bodemregio 'Niet indeelbaar' → onzekerheid over draagkracht en grondsoort.
- KEA-signaalkaartklasse 3 en lichte bodemdaling verhogen het risico op differentiële zetting.
- Geen KOOP-cases binnen 100 m → zwak bewijs voor directe funderingsproblemen.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000101325 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse.

INHOUD

01 Samenvatting
02 Pand-profiel
03 Bodem & geohydrologie
04 Buurt-context
05 Monitoring & metingen
06 Vergunningen-bewijs
07 Klimaat-vooruitzicht 2050
08 Risicoduiding
09 Aanbevolen vervolgstappen
10 Beperkingen
11 Feitentabel & drivers
12 Bronnen & methodologie

01 HOOFDOORDEEL

Samenvatting

Adres: Van Beethovensingel 63, 3055 JG Rotterdam. Bouwjaar 1957, gelegen in een niet-indeelbare bodemregio. Het risico wordt geclassificeerd als Verhoogd risico met een score van 34/100. Aanbevolen wordt een fase-1 funderingsonderzoek om de funderingstype en eventuele zettingsrisico's te bevestigen.

02

PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand heeft een oppervlakte van 80 m², bestaat uit vier bouwlagen en een volume van circa 2.020 m³. Het maaiveld ligt op -5,457 m NAP, het dak op +4,638 m NAP, waardoor de totale hoogte ongeveer 10,1 m bedraagt. Het gebruik is woonfunctie. Er zijn geen AHN-mutaties tussen de derde en vierde of vierde en vijfde verdieping, wat wijst op een stabiele bouwstructuur. Het bouwjaar 1957 valt in de periode waarin betonpalen gangbaar werden, maar in Rotterdam-Molenlaankwartier wordt nog vaak een houten paalfundering gesuggereerd. Deze combinatie van bouwjaar en lokale bodemonzekerheid maakt de funderingskeuze cruciaal voor de verdere beoordeling.

03 BODEM

Bodem & geohydrologie

De RVO-kaart classificeert de bodemregio als ‘Niet indeelbaar’, wat betekent dat er geen eenduidige bodemclassificatie beschikbaar is. De BRO-BHR-GT-lithologie bevat geen profielen binnen 500 m, waardoor de ondergrond onbekend blijft. KEA-waarden tonen een huidige grondwaterstand (GLG) van 0,986 m, met een verwachte daling van −0,096 m tegen 2050 (hoog). Het paalrot-percentage is laag (0,74 % huidig) maar stijgt licht naar 0,80 % in 2050. De bodemdaling-rasterwaarde is 0,025, wat een lichte neerwaartse trend aangeeft. Het signaalkaart-niveau 3 (2018) duidt op een verhoogd alarm voor bodemdaling. Zoutvracht is nul, waardoor geen extra corrosierisico bestaat.

04 BUURT

Buurt-context

De buurt Molenlaankwartier in Hillegersberg-Schiebroek, Rotterdam, heeft een paalrot-percentage van 0,74 % (huidig) en 0,80 % (2050 sterk). Het verschilzetting-percentage is 1,02 % (mild) en 1,80 % (sterk) voor 2050, wat wijst op een potentieel risico op differentiële zetting. In de postcode 3055 JG is 100 % van de panden gebouwd vóór 1970, wat de kans op oudere funderingstypen vergroot. Er zijn geen KOOP-cases binnen 100 m, waardoor er geen direct bewijs is van funderingsproblemen in de directe omgeving.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde GMW-monitor (GMW000000101325) ligt op 123 m, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar. De GLD-monitor (GLD000000087075) op 123 m heeft 98 observaties tussen 8 oktober 2012 en 27 november 2020, met een waterstand tussen -6,61 en -5,95 m NAP en een stijgende trend van 9,85 mm/jaar. Er zijn 19 CPT-metingen binnen 500 m, wat een goede basis biedt voor geotechnisch onderzoek. Er zijn geen BHR-GT-profielen beschikbaar.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-cases binnen een straal van 100 m. Dit betekent dat er geen directe aanwijzingen zijn voor funderingsherstel of -problemen in de directe omgeving. Het ontbreken van zowel ‘bad’ als ‘mixed’ signalen maakt het bewijs zwak, maar het kan ook te wijten zijn aan onderrapportage of ontbrekende dossiers. Daarom blijft een professioneel onderzoek noodzakelijk om eventuele verborgen risico’s te identificeren.

07 KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De GLG-waarde daalt naar -0,096 m tegen 2050 (hoog), wat een lichte daling van het grondwaterniveau aangeeft. Het paalrot-percentage stijgt marginalt naar 0,80 % (sterk), waardoor het risico op houtrot bij houten palen iets toeneemt. Het verschilzetting-percentage stijgt naar 1,80 % (sterk), wat duidt op een verhoogd risico op differentiële zetting. De extreem droge zomers nemen licht af (verschil -0,063 m), maar blijven een factor. Zoutvracht is nul, dus geen extra corrosierisico.

08 RISICODUIDING
Risicoduiding

Het bouwjaar 1957 plaatst het pand in de overgangsperiode waarin zowel beton- als houten palen werden toegepast. De Rotterdamse funderingskaart wijst op een houten paalfundering met een middrisk, wat een belangrijke driver is omdat houten palen gevoelig zijn voor paalrot bij dalend grondwater. De KEA-signaalkaartklasse 3 en de lichte bodemdaling-rasterwaarde (0,025) geven een verhoogd alarm voor zettingsrisico's. Hoewel het paalrot-percentage laag is, stijgt het licht naar 2050, wat de onzekerheid vergroot. De onbekende bodem (Niet indeelbaar) en het ontbreken van lokale BHR-GT-profielen verhogen de onzekerheid. Beschermende factoren zijn de relatief hoge huidige grondwaterstand (GLG 0,986 m) en het ontbreken van directe KOOP-cases, wat wijst op afwezigheid van acute problemen. Samengevat leidt deze mix van matige drivers en beschermende factoren tot een score van 34 en een tier 'Verhoogd risico'.

09 VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Voor een Verhoogd risico adviseren wij de volgende stappen:

- Laat een fase-1 funderingsonderzoek uitvoeren door een KCAF-erkend of F3O-ervaren bureau (indicatief €3.000-4.500). Dit onderzoek omvat archiefonderzoek, historische meetgegevens, grondwater-analyse, en een visuele casco-inspectie.
- Verzamel en analyseer beschikbare CPT-data en overweeg aanvullende bodemsondes om de ondergrond beter te karakteriseren.
- Voer een waterpassing uit om de huidige grondwaterstand te vergelijken met de paalkophoogte.
- Bespreek met buren of zij recent funderingsherstel hebben laten uitvoeren; dit kan extra aanwijzingen geven.
- Overweeg een periodieke monitoring van de grondwaterstand via lokale meetbouten of een eigen meetinstallatie.
- Neem contact op met de gemeente Rotterdam voor eventuele gemeentelijke regelingen of subsidies voor funderingsonderzoek.

10 BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data en bevat geen directe inspectie van het pand. KEA-waarden zijn buurt-gemiddelden en geven geen garantie voor de specifieke locatie. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door publicatie- of archiefgaten. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. Een fase-1 onderzoek is noodzakelijk om de onzekerheden te reduceren en een definitieve funderingsbeoordeling te maken.

11 BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Van Beethovensingel 63, 3055JG Rotterdam
Bouwjaar	1957
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	80 m²
Bouwlagen (3DBAG)	4
Maaiveld (NAP)	-5.46 m
Dakhoogte max	4.64 m
Volume (LoD22)	2019 m³
Footprint	201 m²
AHN-DTM	-5.43 m NAP
AHN ↔ 3DBAG-delta	0.03 m
Mutatie AHN3↔AHN4	nee
Mutatie AHN4↔AHN5	nee
Postcode (pc6)	3055JG
% pre-1970 in pc6	100.0%
fgr-bodemregio (RVO)	Niet indeelbaar
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	— (totaal 0 BHR-GT binnen 500m)
RVO-legenda	Overig
Buurt	Molenlaankwartier
Wijk	Hillegersberg-Schiebroek
Paalrot huidig (mild)	0.74%
Paalrot 2050 Laag (mild)	0.77%
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	0.80%
Verschilz. 2050 Laag (mild)	1.02%
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	1.80%
GHG huidig	0.44 m -mv
HG3 huidig	0.27 m -mv
GLG huidig	0.99 m -mv
GLG-verschil 2050	-10 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.18 m
GW droge zomer huidig	1.11 m -mv
GW droge zomer verschil	-6 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	0.025 (rasterwaarde)
KEA ophoging	0.291 (rasterwaarde)
Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	3
Signaalkaart mei15-mei18	1

Dichtstbij GMW	GMW000000101325 (123 m)
GMW maaivelddaling	—
Dichtstbij GLD	GLD000000087075 (123 m)
GLD periode	2012-10-08 t/m 2020-11-27
GLD waterstand NAP	-6.61 tot -5.95 m
GLD trend	9.8 mm/jr
Amsterdam meetbouten	n.v.t.
Max. meetbout-snelheid	—
Rotterdam funderingstype	Funderingstype Indicatief - Houten Palen
Rotterdam houten-paal risico	midden
Lokale bronnen	Rotterdam funderingskaart: available

CPT-onderzoeken 500m	19
BHR-GT 500m	0
KOOP cases binnen 100 m	0
bad / mixed / neutral / good	0 / 0 / 0 / 0
aangedane panden (bad+mixed)	0
blok-niveau funderingsherstel	0
resubmit-patroon adressen	0
geweigerd / ingetrokken	0 / 0
dichtstbijzijnde bad-case	—
classifier gebruikt	nee
Risicoscore	34 / 100
Tier	Verhoogd risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

01 Het bouwjaar 1957 valt in de periode 1945-1970 waarin betonpalen gangbaar werden, maar in Rotterdam-Molenlaankwartier wordt nog vaak een houten paalfundering gesuggereerd (Rotterdam funderingskaart, middrisk).

02 De bodemregio is ‘Niet indeelbaar’; zonder lokale bodemkaart is de onzekerheid hoog, waardoor het risico op een onjuiste funderingstype toeneemt.

03 Paalrot-percentage is laag (0,74 % huidig, 0,80 % 2050 sterk), maar het is niet verwaarloosbaar en kan bij een houten paal een risico vormen als het grondwater daalt.

04 KEA-signaalkaartklasse 3 (2018) duidt op een verhoogd alarm voor bodemdaling in de buurt, en de bodemdaling-rasterwaarde (0,025) wijst op een lichte neerwaartse trend.

05 Geen KOOP-cases binnen 100 m; dit is een zwak signaal, maar het ontbreken van meldingen kan ook door onderrapportage komen.

Beschermende factoren: Geen directe vergunningen of funderingsherstelcases in de directe omgeving, wat wijst op afwezigheid van acute problemen.; GLG-waarde huidig (0,986 m) is relatief hoog; een hogere grondwaterstand beschermt houten paalkoppen tegen uitdrogen.; CPT-metingen zijn beschikbaar (19 binnen 500 m), wat een goede basis biedt voor een later fase-1 onderzoek..

12

METHODOLOGIE

Bronnen & werkwijze

Deze quickscan combineert openbare data uit zes Nederlandse bronstelsels. Het rapport is geheel automatisch gegenereerd binnen enkele minuten na de aanvraag — er is geen pand-inspectie verricht.

BAG / 3DBAG

Pand-eigenschappen, bouwjaar, dakhoogte, volume, footprint, mutaties.

Klimaateffectatlas (KEA)

Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.

AHN

DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.

RVO funderingsproblematiek

Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.

BRO

Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.

KOOP officiële bekendmakingen

Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe buren en dezelfde straat in dezelfde stad/postcodezone.

Beoordeling

Score, tier, drivers en beschermende factoren worden door een funderings-LLM (gpt-oss-120b) bepaald op basis van de hierboven genoemde bronnen plus een vakkennis-prompt op KCAF/F3O-niveau. KOOP-cases worden vooraf door een lichtere LLM (gpt-oss-20b) geclassificeerd op funderingsignaal. Tier-banden: 0-17 laag, 18-37 verhoogd, 38-59 hoog, 60-100 zeer hoog.

Disclaimer. Dit rapport is een indicatieve analyse. Voor een bindende uitspraak over de funderingstoestand is een fase-1 onderzoek door een KCAF/F3O-gecertificeerd bureau noodzakelijk. KEA-percentages zijn buurtgemiddelden, geen pand-specifieke metingen. KOOP-treffers vinden we alleen als de officiële tekst gepubliceerd is.