

**FunderingsCheck**

ONAFHANKELIJK INZICHT IN UW FUNDERING

FUNDERINGSRAPPORT · 9 JULI 2026

Trianon 35, 6301HZ Valkenburg

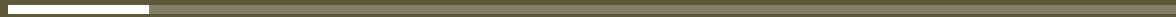
Bouwjaar 1981 · Valkenburg

RAPPORT-ID J5SCE8K5

EINDOORDEEL

Laag risico

Risicoscore 12 / 100



SAMENVATTING

Adres: Trianon 35, 6301HZ Valkenburg. Het pand is gebouwd in 1981 en ligt in een Heuvelland-bodemregio. Op basis van de beschikbare data wordt het funderingsrisico ingeschat als Laag risico met een score van 12/100. De belangrijkste aanbeveling is het voortzetten van reguliere monitoring zonder directe ingrijpende maatregelen.

BOUWPERIODE 1981 Bouwjaar bepaalt de meest waarschijnlijke funderingsconstructie.	POSTCODECLUSTER 0% Aandeel panden van vóór 1970 in 6301HZ.	RISICOSCORE 12/100 Laag risico. Vertrouwen op basis van datadekking: middel.
--	---	---

■ Bouwjaar 1981 in Heuvelland → moderne fundering, laag risico.

■ Geen funderingsgerelateerde KOOP-vergunningen binnen 100 m.

■ KEA-data laten geen paalrot- of zettingssignalen zien.

■ BRO-dekking is aanwezig maar zonder kritieke trends.

Datakwaliteit: BRO-put GMW000000081332 ligt dichtbij, maar heeft geen bruikbare tijdreeks voor trendanalyse. Geen bruikbare BRO-GLD grondwaterstandreeks gevonden binnen de zoekradius.

INHOUD

- 01

Samenvatting
- 02

Pand-profiel
- 03

Bodem & geohydrologie
- 04

Buurt-context
- 05

Monitoring & metingen
- 06

Vergunningen-bewijs
- 07

Klimaat-voorzicht 2050
- 08

Risicoduiding
- 09

Aanbevolen vervolgstappen
- 10

Beperkingen
- 11

Feitentabel & drivers
- 12

Bronnen & methodologie

01

HOOFDDEEL

Samenvatting

Adres: Trianon 35, 6301HZ Valkenburg. Het pand is gebouwd in 1981 en ligt in een Heuvelland-bodemregio. Op basis van de beschikbare data wordt het funderingsrisico ingeschat als Laag risico met een score van 12/100. De belangrijkste aanbeveling is het voortzetten van reguliere monitoring zonder directe ingrijpende maatregelen.

02 PAND & GEBOUW

Pand-profiel

Het pand (BAG-id 0994100002011860) heeft een woonfunctie, een oppervlakte van 69 m² en een volume van circa 18.351 m³. Het maaiveld ligt op 72,172 m NAP en het dak bereikt 93,912 m NAP. Bouwlagen zijn niet geregistreerd. Er zijn geen AHN-mutaties tussen de 3- en 4-meter of 4- en 5-meter hoogtes, wat wijst op een stabiele geometrie. Het bouwjaar 1981 plaatst het in de periode waarin betonnen of staalfunderingen gangbaar waren, zeker in een draagkrachtige zand-/heuvellandbodem. Hierdoor is de kans op een houten paalfundering – en daarmee op paalrot – zeer klein. De buurt bestaat uit 60 adressen met een median bouwjaar van 1981, wat de recente bouwkenmerk bevestigt.

03

BODEM

Bodem & geohydrologie

Volgens de RVO-legenda behoort postcode 6301HZ tot een Heuvelland-bodemregio die als 'Niet kwetsbaar gebied – 0-20 %' wordt geclassificeerd. Er is geen specifieke bodemkaartpolygoon voor het adres, maar het dichtstbijzijnde BHR-GT-profiel (BHR000000452584, 364 m afstand) toont een bovenste laag van 0,6-1 m sterk zandig silt met grind, gevolgd door kalklagen tot 3,5 m die duiden op een stabiele, draagkrachtige ondergrond. KEA-waarden geven een huidige grondwaterstand (GLG) van 7,564 m en een verwachte stijging van 0,144 m tegen 2050, zonder aanwijzingen voor paalrot of verschilzetting. De bodemdaling-rasterwaarde is -1, wat geen negatieve trend signaleert. Extreem droge zomers zijn met 7,211 m gemeten, maar het verschil ten opzichte van 2050 is gering (0,190 m). Zoutvracht en bodemdaling zijn beide nul, wat de bodemconditie verder bevestigt.

04 BUURT Buurt-context

De buurt Valkenburg (wijk Wijk 00) heeft geen paalrot-risico's gemeten voor zowel het huidige moment als de prognoses voor 2050 (geen data beschikbaar). Het percentage panden gebouwd vóór 1970 in de pc6 is 0%, wat de aanwezigheid van oude houten palen uitsluit. Er zijn geen KOOP-cases met negatieve of gemengde signalen binnen 100 m, waardoor er geen aanwijzing is voor een blok-brede funderingsproblematiek. Het aandeel pre-1970 panden in de bredere pc6 is eveneens nul, wat de algemene risicoblootstelling in de omgeving beperkt.

05 METINGEN

Monitoring & metingen

De dichtstbijzijnde BRO-grondwatermonitor (GMW000000081332) ligt op 301m, maar er is geen betrouwbare maaiveldtrend beschikbaar. Er is geen GLD-grondwaterstandreeks in de directe omgeving. Binnen een straal van 500m zijn drie CPT-metingen en één BHR-GT-profiel geregistreerd, wat een redelijke geotechnische dekking aangeeft. Lokale meetbouden of gemeentelijke funderingskaarten zijn niet beschikbaar voor Valkenburg, waardoor aanvullende lokale monitoring ontbreekt.

06 VERGUNNINGEN

Vergunningen-bewijs

Er zijn geen KOOP-vergunningen met een funderingsherstel of -probleem binnen een straal van 100 m rondom Trianon 35. Het cluster-overzicht toont nul 'bad', 'mixed', 'neutral' of 'good' signalen, geen blok-niveau funderingsherstel en geen herhaalde aanvragen op hetzelfde adres. Hierdoor is er geen direct of indirect bewijs van funderingsproblemen in de directe omgeving van uw pand.

07

KLIMAAT

Klimaat-vooruitzicht 2050

De prognose voor de grondwaterstand (GLG) toont een lichte stijging van 0,144 m tegen 2050, wat geen extra droogstress voor houten paalkoppen betekent omdat dergelijke palen hier zeer onwaarschijnlijk zijn. Er zijn geen gegevens over paalrot- of verschilzetting-risico's voor 2050, en de zoutvracht blijft nul. Extreem droge zomers nemen met 0,190 m toe, maar dit heeft geen significante impact op een moderne betonnen of stalen fundering.

08

RISICODUIDING

Risicoduiding

Het funderingsrisico wordt primair bepaald door het bouwjaar en de bodemregio. Een bouwjaar van 1981 duidt op een moderne fundering, meestal betonnen of op staal, waardoor klassieke paalrotmechanismen praktisch uitgesloten zijn. De Heuvelland-bodem is draagkrachtig, wat het risico op zetting en negatieve kleeft verder beperkt. KOOP-data laten geen enkele case zien die een funderingsprobleem signaleert binnen 100 m, waardoor er geen indirect bewijs is voor een straat- of blokniveau issue. KEA-waarden bevestigen een neutrale tot lage klimaat- en bodemdaling-expositie, en de BRO-dekking is voldoende zonder kritieke trends. Deze factoren samen leiden tot een lage score en tier. Beschermende factoren, zoals de moderne bouwperiode, draagkrachtige bodem, afwezigheid van KOOP-cases en neutrale KEA-signalen, versterken het oordeel van een laag risico.

09

VERVOLG

Aanbevolen vervolgstappen

Hoewel het risico laag is, is het verstandig om de fundering periodiek te blijven monitoren. Aanbevelingen:

- Laat jaarlijks een scheurmonitoring uitvoeren, vooral bij eventuele verbouwingen.
- Houd de waterstanden in de omgeving in de gaten via gemeentelijke of regionale meetbouten wanneer beschikbaar.
- Voer een eenvoudige visuele inspectie van de fundering uit bij grote renovaties.
- Overweeg een korte, vrijblijvende quickscan door een KCAF-erkende adviseur (indicatief €500-1.000) om eventuele verborgen risico's te verifiëren.
- Houd de KOOP-databases in de gaten voor eventuele nieuwe vergunningen in de buurt.

10

BEPERKINGEN

Beperkingen

Dit rapport is gebaseerd op openbare data; er is geen fysieke inspectie van het pand uitgevoerd. KEA-waarden zijn buurtgemiddelden en kunnen individuele afwijkingen maskeren. KOOP-data kunnen onvolledig zijn door publicatie-gaten. AHN-mutaties duiden niet automatisch op schade. Voor een definitieve beoordeling is een fase-1 funderingsonderzoek door een KCAF-erkend bureau noodzakelijk.

11

BRONGEGEVENS

Feitentabel & risico-drivers

Pand & locatie

Adres	Trianon 35, 6301HZ Valkenburg
Bouwjaar	1981
Pand-status	Pand in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte VBO	69 m²
Bouwlagen (3DBAG)	—
Maaiveld (NAP)	72.17 m
Dakhoogte max	93.91 m
Volume (LoD22)	18351 m³
Footprint	1119 m²
AHN-DTM	—
AHN ↔ 3DBAG-delta	—
Mutatie AHN3 ↔ AHN4	nee
Mutatie AHN4 ↔ AHN5	nee
Postcode (pc6)	6301HZ
% pre-1970 in pc6	0.0%
fgr-bodemregio (RVO)	Heuvelland
Bodemkaart (BRO)	— (typisch leeg in bebouwd gebied)
Bodemregio (BRO bodemkaart)	—
Dichtstbij BHR-GT	BHR000000452584 (364 m, eindiepte — m)
BHR-GT 0.60–1.00 m	sterkZandigSiltMetGrind
BHR-GT 2.00–2.40 m	kalkNatuurlijk

BHR-GT 2.60–2.90 m	kalkNatuurlijk
BHR-GT 3.00–3.50 m	kalkNatuurlijk
RVO-legenda	Niet kwetsbaar gebied – 0–20 %
Buurt	Valkenburg
Wijk	Wijk 00: Valkenburg
Paalrot huidig (mild)	—
Paalrot 2050 Laag (mild)	—
Paalrot 2050 Hoog (sterk)	—
Verschilz. 2050 Laag (mild)	—
Verschilz. 2050 Hoog (sterk)	—
GHG huidig	7.85 m –mv
HG3 huidig	7.07 m –mv
GLG huidig	7.56 m –mv
GLG-verschil 2050	14 cm
Max stijging GW t.o.v. GHG	0.78 m
GW droge zomer huidig	7.21 m –mv
GW droge zomer verschil	19 cm
Risico droogtestress	—
KEA bodemdaling	–1.000 (rasterwaarde)
KEA ophoging	–1.000 (rasterwaarde)

Zoutvracht door bodemdaling	0.000 (rasterwaarde)
Signaalkaart okt16-okt18	1
Signaalkaart mei15-mei18	1
Dichtstbij GMW	GMW000000081332 (301 m)
GMW maaiveld daling	—
Dichtstbij GLD	—
GLD periode	—
GLD waterstand NAP	—
GLD trend	—
Amsterdam meetbuiten	n.v.t.
Max. meetbout-snelheid	—
Rotterdam funderingstype	n.v.t.
Rotterdam houten-paal risico	—

Lokale bronnen	geen lokale bron van toepassing
CPT-onderzoeken 500m	3
BHR-GT 500m	1
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	—
classif. gebruikt	nee
Risicoscore	12 / 100
Tier	Laag risico

Risico-drivers (gewogen bijdragen aan de score)

- 01

Het pand is gebouwd in 1981, waardoor een moderne betonnen of staalfundering waarschijnlijk is en klassieke houten paalrotproblematiek zeer onwaarschijnlijk is.
- 02

De bodemregio is Heuvelland, een draagkrachtige zandgrond waar fundering op staal of plaatfundering volstaat; dit dempt het risico op zetting en paalrot.
- 03

Er zijn geen KOOP-vergunningen met negatief of gemengd funderingssignaal binnen 100 m, wat wijst op afwezigheid van straat- of blokniveau problemen.
- 04

Klimaat-effectatlas (KEA) toont geen paalrot- of verschilzetting-risico's voor de buurt en de bodemdaling-rasterwaarde is -1 (geen aanwijzing voor neerwaartse bodemdaling).
- 05

BRO-data leveren drie CPT-metingen en één BHR-GT-profiel binnen 500 m, wat een redelijke geotechnische dekking aangeeft, maar er is geen meetbare maaiveldtrend of grondwaterstand die een risico zou signaleren.

Beschermende factoren: Moderne bouwperiode (≥ 1980) met weinig kans op houten paalfundering.; Draagkrachtige zand-/heuvellandbodem vermindert risico op zetting.; Geen directe of indirecte KOOP-cases in de directe omgeving.; KEA-signaalkaarten geven een neutrale tot lage risicowaarde..

12

METHODOLOGIE

Bronnen & werkwijze

Deze quickscan combineert openbare data uit zes Nederlandse bronsfels. 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.	RVO funderingsproblematiek Indicatieve aandachtsgebieden, fgr-bodemregio, % pre-1970 in pc6.
Klimaat-effectatlas (KEA) Paalrot, verschilzetting, GHG/GLG, bodemdaling, signaalkaart, droogtestress.	BRO Grondwatermonitoringputten + lineaire trend maaiveldpositie. CPT/BHR-GT-dichtheid.
AHN DTM 0,5 m maaiveldhoogte (NAP), AHN3 ↔ AHN4 ↔ AHN5 mutatievlaggen.	KOOP officiële bekendmakingen Trefwoord-grep over besluiten voor het pand, directe burens 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 funderingssignaal. Tierbanden: 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.