

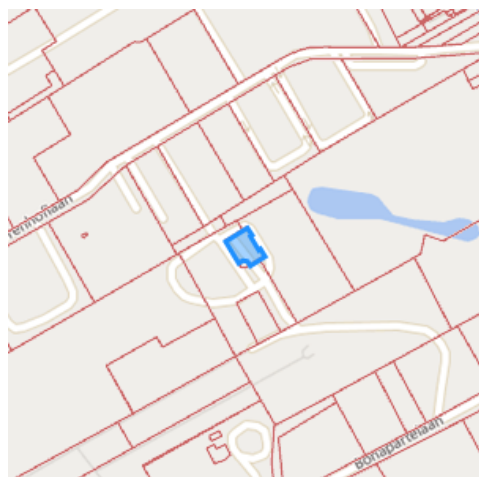
Recht van voorkoop

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387775	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Datum opzoeking themabestand:	7/04/2026	Perceel:	11023C0221/00C000

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Geen voorkooprecht van toepassing

Legende

- Voorkooprecht van toepassing
- Geen voorkooprecht van toepassing

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

In dit uittreksel worden alle Vlaamse voorkooprechten vermeld. Conventionele voorkooprechten en eventuele federale voorkooprechten vallen buiten het toepassingsgebied van dit uittreksel en moet u opzoeken via andere kanalen.

Datum informatieve vraag

De datum waarvoor de Vlaamse voorkooprechten opgevraagd worden.

Datum opzoeking themabestand

De datum waarop het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' werd nagegaan of er al dan niet Vlaamse voorkooprechten van toepassing zijn op de gevraagde percelen. De resultaten m.b.t voorkooprechten zijn bijgevolg enkel geldig voor deze datum. Deze datum kan maximum 2 jaar terug in de tijd gaan i.v.m. de datum opzoeking themabestand.

Kolommen

De kolommen type, overzicht, begunstigen, begindatum bekendmaking en prioriteit worden enkel ingevuld indien er een voorkooprecht van toepassing is en de informatie gekend is.

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Informatie Vlaanderen en op basis van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten', erkend als authentieke geografische gegevensbron (Decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten (B.S. 24/07/2007) en Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 tot vaststelling van de datum van inwerkingtreding van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkeurechten en houdende de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeurechten' als authentieke geografische gegevensbron (B.S. 10/08/2012)).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Informatie Vlaanderen via de ORIS webservice.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387774	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Risicozones overstromingen - kaart 2017

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Controleer of het perceel (gedeeltelijk) ingekleurd is als risicozone voor overstromingen

Legende

- Nieuwe risicozone
- Bevestigde risicozone
- Geen risico meer

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Risicozones overstromingen

Risicozones zoals bepaald in het Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 68-7 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst (met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen).

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Vlaamse Milieumaatschappij en de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, Dokter De Moorstraat 24-26, 9300 Aalst en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be
www.waterinfo.be/watertoets

OVERSTROMINGSRAPPORT 07-04-2026

Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Kapellen				
Afdeling	1	Sectie	C	Perceelnummer	0221/00C000
Aantal gebouwen op dit perceel	3				
Waterbeheerder(s)	Provincie Antwerpen - Schijn				



Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
Ligging in een risicozone voor overstromingen	neen

A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen

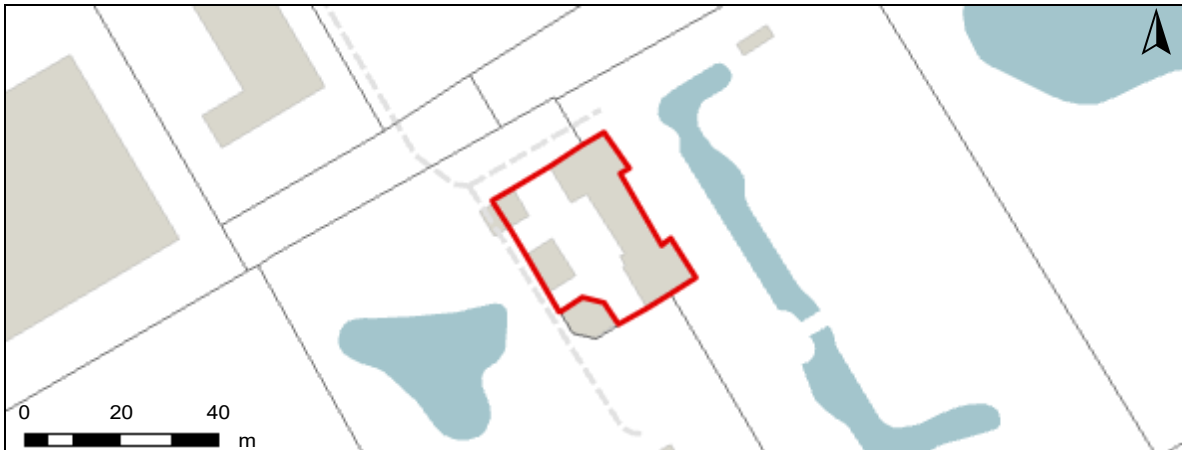
Te gebruiken symbool voor informatieplicht: geen verplicht symbool

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

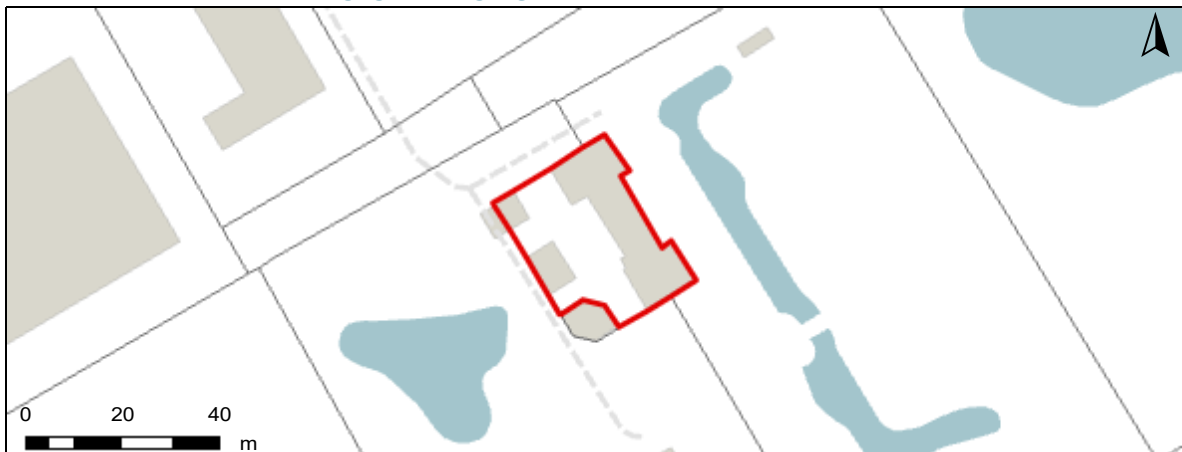
Gebouw ID	Score
6185894	A
6185895	A
6272357	A

DETAILKAARTEN

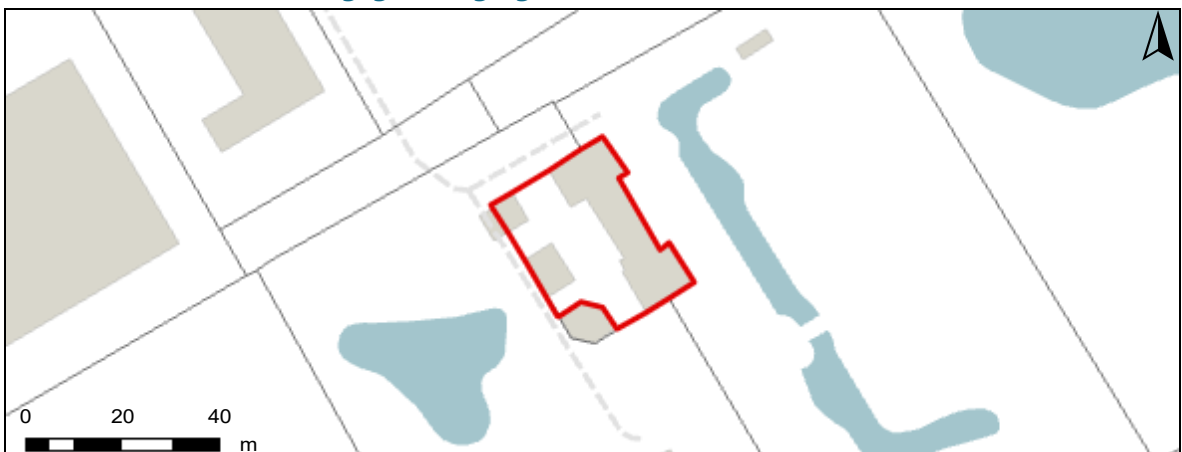
Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Kapellen, afdeling 1, sectie C met perceelnummer 0221/00C000

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 6185894

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 6185894

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



SCORE GEBOUW 6185895

Detail overstroomingsgevoeligheid gebouw met ID 6185895

Alle scores worden op basis van de overstroomingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

Geen overstrooming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstrooming gemodelleerd B: kleine kans op overstroomingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstroomingen D: middelgrote kans op overstroomingen



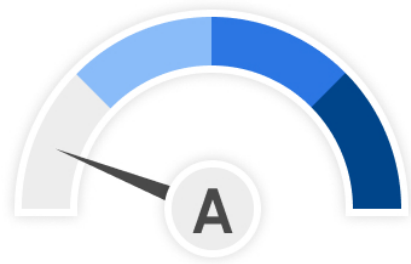
SCORE GEBOUW 6272357

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 6272357

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.

GEBOUWSCORE: A

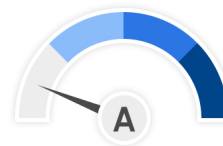
Geen overstroming gemodelleerd



Intense neerslag
Pluviaal



Vanuit waterlopen
Fluviaal



Kustoverstroming
Zee



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



Risicozones overstromingen m.b.t natuurrampenverzekering

Het perceel te Kapellen, afdeling 1, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 bevindt zich niet in een risicozone voor overstromingen.



Risicozones overstroming

- nieuwe risicozones
- bevestigde risicozones
- geen risico meer

INFORMATIEPLICHT

Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m² en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

Risicozones overstromingen met betrekking tot de natuurrampenverzekering

Risicozones zoals afgebakend volgens Koninklijk besluit van 20 september 2017 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones met betrekking tot de verzekering tegen natuurrampen in uitvoering van de wet op de landverzekeringsovereenkomst.

Meer info

www.integraalwaterbeleid.be

waterinfo.vlaanderen.be/informatieplicht

woningpas.vlaanderen.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387773	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

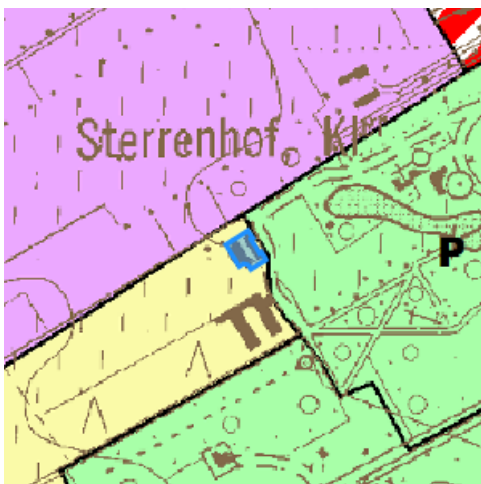
Informatieaanvraag Gewestinfo

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Gewestplan

Hoofdbestemming (*):	agrarische gebieden
Datum goedkeuring gewestplan:	3/10/1979
Gewestplan:	origineel gewestplan Antwerpen
Categorie:	Landbouw

Indicatieve kaartweergave



Legende

 0100 - Woongebieden	 0700 - Groengebieden
 0105 - Woonuitbreidingsgebieden	 0701 - Natuurgebieden
 0200 - Gebieden voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut	 0702 - Natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten
 0400 - Recreatiegebieden	 0800 - Bosgebieden
 0401 - Gebieden voor dagrecreatie	 0900 - Agrarische gebieden
 0402 - Gebieden voor verblijfsrecreatie	 0901 - Landschappelijke waardevolle agrarische gebieden
 0410 - Gebieden voor toeristische recreatieparken (TRP)	 1000 - Industriegebieden
 0500 - Parkgebieden	 1100 - Ambachtelijke bedrijven en KMO's
 0600 - Bufferzones	 1700 - Landelijke gebieden

Uitgebreide legende <https://www.realsmart.be/gewestplan.pdf>

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

Indicatieve kaartweergave



Legende

-  Contouren van grondvlakken
-  Contouren van overdrukken (indien geen grondvlak van GewRUP aanwezig, is bestemming op gewestplan ook nog van kracht)
-  Contouren van lijnen

Watergevoelige Openruimtegebieden (WORG)

Er is geen informatie beschikbaar op het gekozen perceelnummer.

Indicatieve kaartweergave



Legende

-  Contouren van WORG

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Gewestplan

De Gewestplannen werden opgesteld in uitvoering van Wet op Ruimtelijke Ordening en de Stedenbouw van 1962 en worden op zich sinds 2002 niet meer gewijzigd. Het gewestplan is enkel nog van kracht is op die plekken waar het niet vervangen is door een nieuwer plan. Na 2000 zijn de bestemmingen van het gewestplan op vele plekken gewijzigd door de opmaak van 'ruimtelijke uitvoeringsplannen' (RUP'S). Het gewestplan geeft dus vaak niet de volledige juridische plancontext weer op een plek. Het gaat niet noodzakelijk om de meest actuele stedenbouwkundige bestemming. Dat is enkel het geval wanneer de bestemming sinds de gewestplannen niet meer is gewijzigd. De informatie in de kaarten heeft louter informatieve waarde en geen juridisch bindende kracht. Noteer tot slot dat indien het gebied door de Vlaamse regering is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied (die info vindt u terug op de laatste kaart in dit rapport) de bestemming sowieso daardoor is 'overschreven'. De meest recente bestemming is dan die van 'watergevoelig openruimtegebied'.

Watergevoelige openruimtegebieden (WORG)

Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water. Deze gebieden worden herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG). Binnen deze gebieden worden enkel nog openruimtefuncties toegestaan zoals landbouw, natuur en bos.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft uitvoering aan een ruimtelijk structuurplan. Het heeft een verordende waarde voor alle overheidsbeslissing. Het Vlaams gewest maakt gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Ook provincies en gemeenten maken ruimtelijke uitvoeringsplannen op. Raadpleeg de gemeente of provincie voor een overzicht van de plannen op hun grondgebied.

Belangrijke Noot

Wilt u weten welke bestemming geldt op een bepaald perceel, dan vraagt u dit best na bij de gemeente. Zij hebben een overzicht van alle geldende plannen (ruimtelijke uitvoeringsplannen van gewest, provincie of gemeente, maar ook bijzonder plannen van aanleg) die het gewestplan intussen mogelijks hebben vervangen. **Meer info** www.ruimtelijkeordering.be

* Indien het perceel ingetekend is met meerdere bestemmingen, kan u de andere bestemmingen via de legende afleiden.

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van Ruimte Vlaanderen, Koning Albert II-Laan 19 bus 11, 1210 Brussel, namens het Vlaams Gewest en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Ruimte Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387791	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Informatievraag: Beschermd onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

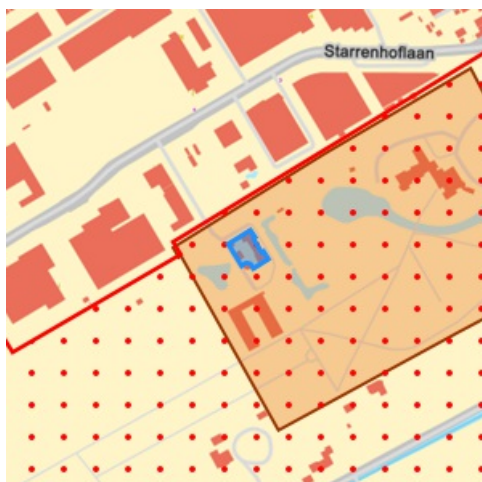
- **Landhuizen met omgeving:** (detail zie bijlage)

Legende

Cultuurhistorische landschappen	Monumenten
Archeologische sites	Overgangszones
Stads- en dorpsgezichten	

Informatievraag: Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Kasteel Starrenhof:** (detail zie bijlage)
- **Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempem:** (detail zie bijlage)

Legende

Landschapsatlas	Archeologische zones
Landschapelijk erfgoed	Bouwkundig erfgoed

Informatievraag: Erfgoedlandschap (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in het erfgoedlandschap

Legende

-  Landschapelijk erfgoed

Informatievraag: Unesco werelderfgoed (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed is niet opgenomen in de Unesco Werelderfgoedlijst

Legende

-  Bufferzones
-  Kernzones

Informatievraag: Gebieden geen archeologie (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend erfgoed is niet opgenomen in gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Legende

-  Gewestelijk
-  Gemeentelijk

Informatievraag: Erfgoed plannen (Met juridische gevolgen)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen erfgoed plannen

Legende

- Beheersplannen
- Onroerenderfgoedrichtplannen

Informatievraag: Wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- **Kasteel Starrenhof:** Bouwkundig (detail zie bijlage)
- **Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen:** Landschappelijk (detail zie bijlage)

Legende

- Archeologische erfgoed elementen
- Archeologische erfgoed gehelen
- Bouwkundig erfgoed elementen
- Landschappelijk erfgoed elementen
- Landschappelijk erfgoed gehelen

Informatievraag: Archeologienota's (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen goedgekeurde archeologienota's

Legende

- Archeologienota's

Informatievraag: Eindverslag archeologie (Aanvullend overzicht)

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Het onroerend goed heeft geen eindverslagen van archeologisch onderzoek

Legende

 Eindverslag archeologie

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Beschermd onroerend erfgoed

De minister bevoegd voor onroerend erfgoed kan een goed beschermen als het door de erfgoedwaarden van algemeen belang is. Het moet minimaal in de staat blijven waarin het zich bevond op het moment van de bescherming.

Is het onroerend goed beschermd, dan gelden er verschillende specifieke juridische (per monument, stads- of dorpsgezicht of cultuurhistorisch landschap) gevolgen om het behoud ervan te garanderen. Bovendien kan je beroep doen op verschillende vormen van financiële ondersteuning.

Er zijn vier mogelijke vormen van bescherming: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site. Binnen elk van deze statuten is het mogelijk om een overgangszone in te stellen. Zo'n zone ondersteunt de erfgoedwaarden van het beschermde goed.

Vastgesteld onroerend erfgoed

De vaststelling van een inventaris is één van de instrumenten die de Vlaamse overheid kan inzetten om onroerend erfgoed te behouden. Hiermee bevestigt de bevoegde minister dat alle erfgoeditems op een vastgestelde lijst erfgoedwaarde bezitten en nog altijd bewaard zijn. Bij een vastgesteld item moet de overheid, eigenaar of beheerder rekening houden met rechtsgevolgen. De rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een beschermd erfgoed. Bovendien gelden voor alle vastgesteld bouwkundig en landschappelijk erfgoed in Vlaanderen eenzelfde set rechtsgevolgen.

Het onroerenderfgoeddecreet voorziet bevoegdheid voor steden en gemeenten voor het inventariseren van bouwkundig en landschappelijk erfgoed. De Vlaamse overheid inventariseert het archeologisch erfgoed, varend erfgoed en de landschappelijke gehelen (Landschapsatlas).

Erfgoedlandschap

Anders dan bij een bescherming of vaststelling van een onroerend goed verloopt de procedure van een erfgoedlandschap via de regelgeving Ruimtelijke Ordening. Als er voor een gebied een RUP wordt opgemaakt, kan de plannende overheid (gemeente, provincie of Vlaanderen) ervoor kiezen om hier ook een erfgoedlandschap in af te bakenen. Zo kunnen er stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld worden aan het erfgoedlandschap waarmee ingezet wordt op erfgoedzorg. Wordt je goed erfgoedlandschap, moet je rekening houden met zorgplicht.

Unesco werelderfgoed

De Werelderfgoedconventie van 1972 betracht cultureel en natuurlijk erfgoed dat van unieke en universele waarde is voor de mensheid, te bewaren en te ontsluiten voor toekomstige generaties. Meer dan 190 lidstaten hebben deze Conventie ondertekend. België is sinds 1996 ook partij bij het Werelderfgoedverdrag. Zowel cultureel als natuurlijk erfgoed, als erfgoed dat daarvan een gecombineerde vorm is, kan voor de Werelderfgoedlijst worden voorgedragen. Vlaanderen telt momenteel zeven beschermingen op de Werelderfgoedlijst: een serie van 13 begijnhoven en van 26 belforten, het atelier Plantin-Moretus, de woning Giuette, de volledige Brugse binnenstad, het Zoniënwoud, de Wortel-Kolonie en begraafplaatsen en herdenkingsites van WO I.

Gebieden geen archeologie

De kaart wordt sinds 2016 periodiek vastgesteld door het agentschap. Op die manier kunnen percelen of gebieden die beantwoorden aan de criteria voor opname op korte termijn op de kaart opgenomen worden. Dit geeft bouwheren, verkavelaars en ontwikkelaars met plannen voor dergelijke percelen de mogelijkheid om vrijgesteld te worden van een archeologisch vooronderzoek, zonder vertraging en bijkomende kosten.

Plannen

Een goedgekeurd beheersplan legt geen actieve verplichtingen op. Het is en blijft een geconcretiseerde beheersvisie voor een erfgoedplaats. Toch heeft het document in zekere mate een 'dwingend' kader waarbinnen je moet blijven: als je werken wil uitvoeren, moeten ze stroken met de beheersdoelstellingen uit het beheersplan. Zijn de beheersdoelstellingen niet meer passend, dan kan je een aanpassing van het beheersplan aanvragen of een nieuw beheersplan opmaken. De geldigheidsduur van een plan is 24 jaar. In bepaalde gevallen heb je een goedgekeurd beheersplan nodig om een erfgoedpremie aan te vragen.

Geïventariseerd wetenschappelijk onroerend erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de expliciete opdracht om al het waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen te inventariseren. Door de jaren heen zijn er meerdere wetenschappelijke inventarissen opgemaakt over bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed.

Geïventariseerd onroerend erfgoed is opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Zo'n opname heeft geen rechtsgevolgen. Het goed wordt enkel beschreven en gedocumenteerd.

Archeologienota's en nota's

Een bouwheer is in bepaalde gevallen verplicht om een archeologienota toe te voegen aan een vergunningsaanvraag. Hij stelt daarvoor een erkend archeoloog aan om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren en een archeologienota op te stellen. Of je verplicht bent een archeologienota toe te voegen aan je vergunningsaanvraag is onder meer afhankelijk van: oppervlakte perceel en bodemingreep, ruimtelijke bestemming van perceel en of het terrein zich situeert in een beschermde archeologische site, in een vastgestelde archeologische zone of in een gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

Eindverslag archeologisch onderzoek

Bij bouw- of verkavelingsprojecten maakt een erkend archeoloog verschillende verslagen op om archeologisch erfgoed te documenteren. De bouwheer moet aangeven of er archeologisch erfgoed op het terrein wordt verwacht en hoe hiermee zal worden omgegaan. Een vooronderzoek resulteert in een archeologienota of een nota bij een uitgesteld vooronderzoek. Als uit het vooronderzoek blijkt dat een archeologische site verder onderzocht moet worden, volgt een opgraving, uitgevoerd door een erkend archeoloog. Binnen twee maanden na het veldwerk maakt de archeoloog een archeologierapport met voorlopige bevindingen, dat aantoont dat het werk op het terrein is voltooid en de bouwwerkzaamheden kunnen beginnen. Het definitieve eindverslag, met alle onderzoeksresultaten, wordt binnen twee jaar na de opgraving bezorgd.

Wetgeving

Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014 (Belgisch Staatsblad 17 oktober 2013 en 15 april 2014). Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Meer info

www.onroenderfgoed.be

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, Koning Albert-II-Laan 19, bus 5, 1210 Brussel en Informatie Vlaanderen, Havenlaan 88, 1000 Brussel wat betreft het Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen (GRB).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het Agentschap Onroerend erfgoed via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Bijlage

Informatieaanvraag Onroerend erfgoed

(Referentienummer: Kapelsestraat 61, Kapellen-1)

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Beschermd onroerend erfgoed

Beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek: Landhuizen met omgeving

beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek

Beknopte karakterisering

Typologies bruggen, koetshuizen, landhuizen, obelisk (tuin- en parkelement), omheiningsmuren, paardenstallen, parken, siertuinen, vijvers, grachten (infrastructuur), solitaire bomen, afsluitingshagen

Beschrijving

De landhuizen langs de Kapelsestraat dateren van eind 19de-begin 20ste eeuw. Ze worden omgeven door parken met vijvers en verspreide, solitaire bomen.

Historiek

Op de kabinetskaart van de Ferraris (1770-1778) is de verbindingsweg tussen Kapellen en Bergen op Zoom (de latere Kapelsestraat) weergegeven als een rechte weg omzoomd met bomen. De weg werd in deze toestand aangelegd tussen 1759 en 1763. Ten westen van deze weg, tussen de Streeppstraat en de Waterstraat, bevinden zich een 30-tal losstaande gebouwen, sommige met een kleine moestuin erbij, andere met een boomgaard of gelegen op een groter langgerekt landbouwperceel. Het achterliggende gebied is volledig opgedeeld in kleine, overwegend lange, smalle percelen van verschillende grootte. De lange zijde van die percelen staat steeds dwars op de weg. Sommige van deze percelen worden gebruikt als weiland, andere als akkerland. Het percelenpatroon wordt geaccentueerd door de systematische aanwezigheid van houtkanten aan de perceelsgrenzen.

Op de kaart van Vandermaelen (1846-1854) bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van dit gebied het kasteel Pharazijnshof ("Château Pharazyns Hof"). Het kasteelpark is op dit ogenblik nog niet aangelegd. Voor de rest blijkt de situatie van de bewoning weinig veranderd ten opzichte van de Ferrariskaart.

De landhuizen langs de Kapelsestraat dateren overwegend van einde 19de eeuw - begin 20ste eeuw. Op de kaart van het *Institut Cartographique Militaire* van 1903 staan ze ingetekend. Ze kunnen beschouwd worden als uitlopers van de voormalige kastelen en buitenplaatsen. De gegoede bourgeoisie gaf toen echter de voorkeur aan kleinere en makkelijker te onderhouden landhuizen, omringd door een grote tuin of park.

Beschrijving

De Kapelsestraat is een lange rechte straat met twee rijstroken, gelegen in het verlengde van de Dorpsstraat en aansluitend bij de Ertbrandstraat (Putte). Ze maakt deel uit van de verbindingsweg Antwerpen - Bergen Op Zoom, die werd aangelegd in 1759-1763. Tussen de Streeppstraat en de Kalmthoutsesteenweg zijn aan weerszijden grachten, bermen en een rij eikenbomen bewaard.

Opvallend is de verspreide lintbebouwing met grote landhuizen nabij de dorpskom, voornamelijk aan de westzijde van de straat. Typisch is hier de functieverhuizing van particuliere woning naar openbaar of semi-openbaar gebouw, bijvoorbeeld school, klooster en bejaardentehuis. Aan de oostzijde van de straat ligt een recent aangelegde villawijk tussen de Kalmthoutsesteenweg en de Kasteeldreef op de terreinen van het landhuis Dennenburg.

Voor de grote landhuizen aan de westzijde vormen een aaneengesloten en fraai geheel van residentiële woningen en omringende parken. Typische kenmerken van de parken zijn de talrijke vijvers en de verspreide, solitaire bomen (vaak exotisch en monumentaal), zoals rode beuk, moerascipres, tamme kastanje, robinia en de dominantie van Pontische rododendron.

Het Pharazijnshof (het latere Koninklijk Atheneum), ook Irishof genoemd, is het eerste in de reeks landhuizen. Het werd in zijn huidige verschijning in 1893 gebouwd naar ontwerp van architect Michel De Braey, waarbij door de tuinarchitecten Louis Fuchs en Emile Edmond Galoppin het park werd aangelegd. Het water van de Rode Beek werd gebruikt om de parkvijvers te voeden. Het domein, toegankelijk via een bakstenen brug, wordt aan de straatzijde afgezoomd door een gracht en rododendronhaag. Het grosso modo rechthoekige hoofdgebouw telt twee bouwlagen met verspringende gevellijnen onder leien schild- en zadeldaken met dakkapellen. Het is een bakstenen gebouw op een gebosseerde arduinen sokkel met rechthoekige keldervensters. De gevels zijn gemarkeerd door risalieten, een portiek, erkers, balkons en puntgevels met houten overkapping en windborden. Het houtwerk is zeer verzorgd. Aan de linkerzijde bevindt zich een later toegevoegde, hoger opgaande rechthoekige toren onder leien schilddak. Aan de westgevel bemerken we een centraal overdekt terras, afgezet met fraaie ijzeren leuning.

Naast het Pharazijnshof ligt het Hof ter Vijvers, een eclectisch landhuis met een siertuin die in 1908 werd aangelegd naar ontwerp van

architect Jan Jacobs. Aan de noordzijde bevindt zich nog een ijskelder, bekroond met een polygonaal paviljoentje. Aansluitend bij dit domein ligt het landhuis Heidehof, dat rond 1890 op de plaats van een ouder landhuis gebouwd werd. Het rechthoekige gebouw van vier en vijf traveeën en twee bouwlagen onder een complexe leien bedaking wordt gekenmerkt door een zeker eclecticisme met traditionele elementen als kruiskozijnen, ezelsoren, overstekken, een radvenster en een portiek. De voorgevel wordt gemarkeerd door polygonale hoektorens, een erker en een ingangsportiek met balkon. Op de kaart van 1903 wordt het landhuis omringd door een beboomd domein met brede grachten, grasvelden en rododendrons. Dit landhuis, later omgevormd tot Rijksinternaat, werd in 1917 onder leiding van architect Joseph Hertoghs verbouwd; een gevelsteen in de toren herinnert hieraan. De vleugel rechts van de toren werd iets later toegevoegd. Een mooi beboomd park met brede grachten, grasvelden en rododendrons omringt het gebouw. Het betreft een bakstenen gebouw van zes en vijf traveeën en twee en een halve bouwlaag onder schilddak met roofing. De lijstgevels met verspringende gevellijnen worden gemarkeerd door doorlopende banden en hoekstenen van gele baksteen. De voorgevel wordt gekarakteriseerd door een afgeronde toren van vier geledingen met overkragende polygonale bovenverdieping onder leien spits. De achtergevel vertoont een breed centraal terras en balkon met ijzeren neorococoleuning, geflankeerd door uitspringende risalieten. Het landhuis is bereikbaar via een gesmeed ijzeren toegangspoort naar midden-18de-eeuws patroon afkomstig van een ouder kasteel. Verderop in het domein bevindt zich een boogvormige brug met ijzeren leuning versierd met pijlmotief. Nabij het landhuis bevindt zich een 18 meter hoge, solitaire bruine beuk (*Fagus sylvatica*'*Atropunicea*').

Enkele percelen verder bevindt zich het Starrenhof, daterend uit 1881 en 1901, dat nog de allures van een 'echt' kasteel bezit. Sinds 1930 wordt het als klooster gebruikt door de broeders van Scheppers. Het betreft een in 1881 in opdracht van baron Gaston Cogels gebouwd eclectisch kasteel met neo-Vlaamse-renaissance-elementen naar ontwerp van architect Théophile De Grooff. In 1901 werd het verbouwd en vrijwel in oppervlakte verdubbeld, voornamelijk aan de westzijde. De noordelijke vleugel werd in 1956 toegevoegd naar ontwerp van architect Emiel Verschuieren. Het hoofdgebouw telt zes traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldaken met vorstkam. Het is verbonden met de zuidelijke kapel door middel van een overdekte gang. Het was oorspronkelijk een rechthoekig gebouw met een aanleunende zuidoostelijke hoektoren van drie geledingen, polygonale bovenverdieping en uivormige leien spits. Het betreft een bak- en zandstenen gebouw met lijstgevels onder gekorniste kroonlijst op klossen en schoudergevels voor de ingangstravee, de zijgevels en de risalieten. Het landhuis ligt in een park dat aan de straatzijde is afgezet met een gekanteelde muur met hekken en torentjes. Aan de oostzijde van het kasteel bevinden zich een koetshuis en paardenstal van 1884, afgedekt met een torenvormig verhoogd lei- en schilddak. In het park voor het kasteel staat een obelisk met rolwerk- en stermotief waaraan ijzeren lichtarmen bevestigd zijn.

Bibliografie

- Onroerend Erfgoed Antwerpen, Beschermingsdossier DA000811, Dorpsgezicht Kapellestraat (G. Plomteux, 1994).
- DE BORGHER M., PLOMTEUX G., STEYAERT R. & VAN DER LINDEN G. s.d.: *Het Rood* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/300017> (geraadpleegd op 24 februari 2015).
- PLOMTEUX G. s.d.: *Landhuis Pharazijnshof* [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/300017> (geraadpleegd op 24 februari 2015).

De Kapelsestraat is een lange rechte straat met twee rijstroken gelegen in het verlengde van de Dorpsstraat en aansluitend bij de Ertbrandstraat (Putte). Ze maakt deel uit van de verbindingsweg Antwerpen – Bergen-Op-Zoom, die werd aangelegd in 1759-1763.

Tussen de Streeppstraat en de Kalmthoutsesteenweg zijn aan weerszijden grachten, bermen en een rij eikenbomen bewaard.

Opvallend is de verspreide lintbebouwing met grote landhuizen nabij de dorpskom, voornamelijk aan de westzijde van de straat, gelegen in beboste parken afgezoomd met rododendronstruiken. Typisch is hier de functieverschuiving van particuliere woning naar openbaar of semi-openbaar gebouw, bijvoorbeeld school, klooster en bejaardentehuis.

Aan de oostzijde van de straat ligt een recent aangelegde villawijk tussen de Kalmthoutsesteenweg en de Kasteeldreef op de terreinen van het landhuis Dennenburg.

Voor de grote landhuizen aan de westzijde vormen een aaneengesloten en fraai geheel van residentiële woningen en omringende parken.

Het eerste in de reeks is het zogenaamde Pharazijnshof, dat ook als **monument** is beschermd. Het betreft een grote villa in cottagestijl, circa 1895 gebouwd naar ontwerp van architect M. De Braey. Het grosso modo rechthoekige hoofdgebouw telt twee bouwlagen met verspringende gevellijnen onder leien schild- en zadeldaken met dakkapellen. Het is een bakstenen gebouw op een gebosseerde arduinen sokkel met rechthoekige keldervensters. De gevels zijn gemarkeerd door risalieten, een portiek, erkers, balkons en puntgevels met houten overkapping en windborden. Het houtwerk is zeer verzorgd. Aan de linkerzijde bevindt zich een later toegevoegde, hoger opgaande rechthoekige toren onder leien schilddak. Aan de westgevel bemerken we een centraal overdekt terras, afgezet met fraaie ijzeren leuningen.

Daarnaast ligt het Hof ter Vijvers, een landhuis met prachtige tuin van 1908 (zie gevelsteen), ontworpen door architect J. Jacobs. Het rechthoekige gebouw van vier en vijf traveeën en twee bouwlagen onder een complexe leien bedaking wordt gekenmerkt door een zeker eclecticisme met traditionele elementen als kruiskozijnen, ezelsoren, overstekken, een radvenster en een portiek. De voorgevel wordt gemarkeerd door polygonale hoektorens, een erker en een ingangsportiek met balkon.

Aansluitende bij dit domein bevindt zich het Heidehof dat circa 1890 werd opgericht op de plaats van een oudere landhuis dat in het huidige gebouw werd opgenomen. In 1914 werden verbouwingswerken uitgevoerd onder leiding van architect J. Hertogs; een gevelsteen in de toren herinnert hieraan. De vleugel rechts van de toren werd iets later toegevoegd. Een mooi beboomd park met brede grachten, grasvelden en rododendrons omringt het gebouw. Het betreft een bakstenen villa van zes en vijf traveeën en twee en een halve

bouwlaag onder schilddak met roofing. De lijstgevels met verspringende gevellijnen worden gemarkeerd door doorlopende banden en hoekstenen van gele baksteen. De voorgevel wordt gekarakteriseerd door een afgeronde toren van vier geledingen met overkragende polygonale bovenverdieping onder leien spits. De achtergevel vertoont een breed centraal terras en balkon met ijzeren neorococoleuning, geflankeerd door uitspringende risalieten.

Enkele percelen verder ligt het Starrenhof, daterend uit 1881 en 1901 dat nog de allures van een "echt" kasteel bezit. Het is gelegen in een mooi beboomd park dat aan de straatzijde is afgezet met een gekanteelde muur met hekken en torentjes. Het betreft een eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance elementen gebouwd circa 1881 naar ontwerp van architect De Groof in opdracht van baron Gaston Cogels. In 1901 werd het verbouwd en vrijwel in oppervlakte verdubbeld, voornamelijk aan de westzijde. De noordelijke vleugel werd in 1956 toegevoegd naar ontwerp van architect E. Verschuieren. Het hoofdgebouw telt zes traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldaken met vorstskam. Het is verbonden met de zuidelijke kapel door middel van een overdekte gang. Het was oorspronkelijk een rechthoekig gebouw met een aanleunende zuidoostelijke hoektoren van drie geledingen, polygonale bovenverdieping en uivormige leien spits. Het betreft een bak- en zandstenen gebouw met lijstgevels onder gekorniste kroonlijst op klossen en schoudergevels voor de ingangstravee, de zijgevels en de risalieten. In het park voor het landhuis staat een zware obelisk versierd met rolwerk en stermotief, waaraan ijzeren lichtarmen zijn bevestigd. Aan de oostzijde bevindt zich een bakstenen koetshuis met paardenstal van 1884 afgedekt met een torenvormig verhoogd lei- en schilddak.

Bibliografie

- Archief Onroerend Erfgoed Antwerpen, DA000811, dorpsgezicht Kapellestraat, beschermingsdossier (G. Plomteux, s.d.).
- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5032> (geraadpleegd op 23 september 2014).

Waarden

De landhuizen met omringende parken, zogenaamd Pharazijnshof nrs. 37-41, Hof te Vijvers nr. 43, Heidehof nr. 47 en Starrenhof nr. 61, alle gelegen aan de Kapelsestraat, alsook de grachten, bermen en aanplant van eikenbomen te beginnen bij het einde van de dorpskom, namelijk ter hoogte van de Streepstraat tot aan de Kalmthoutsesteenweg, zijn beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

historische, artistieke en socio-culturele, in casu landschappelijke waarde: De opkomst van grote landhuizen omstreeks de eeuwwisseling moet gezien worden als een uitloper van de kastelenbouw en de hoven van plaisantie uit een vroegere periode. Dit werd de huisvesting van de zeer gegoede bourgeoisie en de nieuwe adel. Bedoelde villa's zijn alle in dezelfde periode opgetrokken naar ontwerp van vermaarde architecten. Hun uitvoering is dan ook stijlvol en verzorgd te noemen. De omringende parken vormen een uitstekende groenzone die een aanzienlijke landschappelijke waarde vertegenwoordigt. De aanblik aan de straatzijde met de bewaarde rijen eikenbomen, de bermen, de grachten en de brede rododendronhagen is bijzonder fraai en verfrissend.

De bescherming als dorpsgezicht betreft de landhuizen Pharazijnshof, Hof Te Vijvers, Heidehof en Starrenhof langs de Kapelsestraat en hun parken met vijvers en verspreide, solitaire bomen.

Waarden

Artistieke waarde, historische waarde, sociaal-culturele waarde

in casu landschappelijke waarde: De opkomst van grote landhuizen omstreeks de eeuwwisseling moet gezien worden als een uitloper van de kastelenbouw en de hoven van plaisantie uit een vroegere periode. Dit werd de huisvesting van de zeer gegoede bourgeoisie en de nieuwe adel. Bedoelde villa's zijn alle in dezelfde periode opgetrokken naar ontwerp van vermaarde architecten. Hun uitvoering is dan ook stijlvol en verzorgd te noemen. De omringende parken vormen een uitstekende groenzone die een aanzienlijke landschappelijke waarde vertegenwoordigt. De aanblik aan de straatzijde met de bewaarde rijen eikenbomen, de bermen, de grachten en de brede rododendronhagen is bijzonder fraai en verfrissend.

De landhuizen met omringende parken, zogenaamd Pharazijnshof nrs. 37-41, Hof te Vijvers nr. 43, Heidehof nr. 47 en Starrenhof nr. 61, alle gelegen aan de Kapelsestraat, alsook de grachten, bermen en aanplant van eikenbomen te beginnen bij het einde van de dorpskom, namelijk ter hoogte van de Streepstraat tot aan de Kalmthoutsesteenweg, zijn beschermd als dorpsgezicht omwille van het algemeen belang gevormd door de:

Is de omvattende aanduiding van

- **Kapelsestraat 61 (Kapellen)** Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.
- **Kapelsestraat 45 (Kapellen)** Landhuis opgericht circa 1890 ter plaatse van een ouder landhuisje dat in het huidige gebouw werd opgenomen; verbouwd in 1914 onder leiding van architect J. Hertogs.
- **Kapelsestraat 43 (Kapellen)** Landhuis met prachtige tuin van 1908 naar ontwerp van architect J. Jacobs, gekenmerkt door een zeker eclecticisme met traditionele elementen.
- **Kapelsestraat 37-41 (Kapellen)** Grote villa in cottigestijl van circa 1900 naar ontwerp van architect M. De Braey. De noordvleugel met toren is een latere toevoeging. Recente schoolgebouwen aan westzijde.
- **Kapelsestraat 45 (Kapellen)** De bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') bij het landhuis Heidehof werd omstreeks 1890 aangeplant tijdens de aanleg van de tuin in landschappelijke stijl.

Is de gedeeltelijke aanduiding van

- **Ekeren (Antwerpen), Kapellen (Kapellen), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)** Het oostelijk deel van het landschap ligt in de zone waar de vruchtbare kleiïge poldergrond zich mengt met het zand van de Kempen. Van oudsher was het grondgebied van Kapellen iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat vòòr het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. Mensen gingen zich uiteraard vestigen op deze hoger gelegen plaatsen, oa. langs de weg die Antwerpen met Bergen-Op-Zoom verbindt. Dit landschap dat dus op een hellend overgangsgebied gelegen is met deels zandgrond maar destijds ook deels veengrondgronden, maakt deel uit van het vanaf ongeveer 1250 voor landbouw ontgonnen gebied Hoevenen, Kapellen, Stabroek, Eertbrand en Putte. Het is het grootste aaneengesloten gebied dat ingericht werd volgens het systeem van de regelmatige hoevenstrokenverkavelingen.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/5040>

Beschermingsbesluiten

- [De Speelcamere, Irishof en landhuizen met omliggende parken - https://id.erfgoed.net/besluiten/2638](https://id.erfgoed.net/besluiten/2638)
Definitieve beschermingsbesluiten

Vastgesteld bouwkundig erfgoed: Kasteel Starrenhof

vastgesteld bouwkundig erfgoed

Beknopte karakterisering

Typologies	koetshuizen, landhuizen, obelisk (tuin- en parkelement), omheiningmuren, paardenstallen, parken, kapellen (gebouwen en structuren)	Betrokken personen	<ul style="list-style-type: none">De Grooff, Théophile (Ontwerper)Verschuere, Emiel (Ontwerper)
Stijl			
Datering	vierde kwart 19de eeuw, voor WO I		

Beschrijving

Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.

Waarden

Historische waarde

Architecturale waarde

Is de aanduiding van

- Kapelsestraat 61 (Kapellen)** Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.

Heeft als voorganger

- Kapelsestraat 61 (Kapellen)** Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/108075>

Beschermingsbesluiten

- Besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Antwerpen - <https://id.erfgoed.net/besluiten/14618>
Schrappingsbesluiten Vaststellingsbesluiten

Vastgesteld gebied in de landschapsatlas: Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen

vastgesteld gebied in de landschapsatlas

Beknopte karakterisering

Typologies hoeven, landhuizen, tuinen en parken, dijken, bomenrijen, open landschappen, polders, lineaire ontginningspatronen, agrarische landschappen

Beschrijving

De Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen is vastgesteld in de landschapsatlas.

Waarden

Esthetische waarde

Het westelijk gedeelte is als traditioneel poldergebied, arm aan kleine landschapselementen maar rijk aan historische relictten zoals de 's Hertogendijk en enkele oude hoeven, vertegenwoordigt een aanzienlijke esthetische waarde. De openheid van dit gebied biedt bovendien ruimte voor prachtige vergezichten. De strakke geometrische aanleg is eveneens beeldbepalend. Hoewel de omgevende haveninfrastructuur als storend kan worden ervaren, is zij karakteristiek voor dit stukje Scheldevallei en vormt ze vaak opvallende bakens in het landschap. In het oostelijk gedeelte is het zeer typerend dat men over een relatief korte afstand de overgang van Polders naar Kempen kan ervaren. Deze overgang komt duidelijk tot uiting in de perceelsstructuur: in het eigenlijke poldergebied zijn de percelen blokvormig, terwijl op de overgang naar de Kempen (gedeelte op gemeente Kapellen) de percelering eerder langwerpig is. Naar het zuidoosten toe is er tevens een overgang van open naar gesloten: dit landschapsdeel dat overgaat van een gevarieerd agrarisch gebied rijk aan kleine landschapselementen, naar in landschapsstijl aangelegde parkdomeinen met landhuizen heeft een hoge belevingswaarde.

Ruimtelijk-structurerende waarde

Deze ankerplaats betreft een traditioneel polderlandschap, arm aan kleine landschapselementen, maar rijk aan weidse zichten. Een opvallend element en/of bakens in het landschap is de 's Hertogendijk. Zeer typerend voor de ligging van deze 'overgangspolders' is dat men over een relatief korte afstand de overgang van Polders naar Kempen kan ervaren. Deze overgang komt duidelijk tot uiting in de perceelsstructuur: in het eigenlijke poldergebied zijn de percelen blokvormig, terwijl op de overgang naar de Kempen (gedeelte op gemeente Kapellen) de percelering eerder langwerpig is. In het noordoosten aansluitend op de Antitankgracht met de Schans van Smoutakker, is dit poldergebied in en om Stabroek deel van een cluster van waardevolle landschappen in het noordwesten van de provincie Antwerpen.

Historische waarde

Het ontstaan van dit polderlandschap in en om Stabroek gaat terug tot de 13de eeuw, toen Gillis van Attenhoeven begon met de inpoldering van de streek, die dan 'Attenhoeven' en later 'Ettenhove' werd genoemd. Met de later aanleg, wel eveneens in de 13de eeuw, van de 's Hertogendijk werden de polders van Lillo en Ettenhoven van elkaar gescheiden. Tot op vandaag is de 's Hertogendijk een waardevol historisch relict in dit poldergebied. Hoewel niet geldend voor de volledige ankerplaats, kan een aanzienlijk deel van de landschapsstructuur en topografie als historisch stabiel worden beschouwd. Daarnaast is deze ankerplaats ook betrekkelijk rijk aan bouwkundig erfgoed. Zeker te vermelden is de voormalige parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Geboorte, een pseudobasiliek, die waarschijnlijk teruggaat tot de 15de eeuw, met een kern uit de 13de eeuw. Bijhorend is er een omheind en ommuurd kerkhof. Ter hoogte van Ettenhove staat een 19de-eeuwse 'ast' bij een hoeve uit de eerste helft van de 20ste eeuw. In het oosten van de ankerplaats staan enkele mooie villa's en landhuizen (Irishof, Hof ter vijvers, e.d.), alsook het eclectisch kasteeltje 'Starrenhof', die allen teruggaan tot het einde van de 18de of begin van de 19de eeuw.

Natuurwetenschappelijke waarde

Dit poldergebied van Stabroek is gelegen op de overgang van Polders naar Kempen en is daarmee onderdeel van een belangrijke gradiënt. De grote variatie in bodemstructuur, een belangrijk hoogteverschil en het contact tussen het zure, Kempische hooglandwater en het kalkrijke polderwater geven het gebied een apart karakter. Aansluitend op andere poldergebieden in de Scheldevallei, vertegenwoordigen de polders van Stabroek een belangrijke functie als broed- en overwinteringsgebied voor talrijke vogelsoorten en als leefgebied voor zoogdieren, met onder meer vleermuizen.

Is de aanduiding van

- **Ekeren (Antwerpen), Kapellen (Kapellen), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)** Het oostelijk deel van het landschap ligt in de zone waar de vruchtbare kleiïge poldergrond zich mengt met het zand van de Kempen. Van oudsher was het grondgebied van Kapellen iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat vòòr het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. Mensen gingen zich uiteraard vestigen op deze hoger gelegen plaatsen, oa. langs de weg die Antwerpen met Bergen-Op-Zoom verbindt. Dit landschap dat dus op een hellend overgangsgebied gelegen is met deels zandgrond maar destijds ook deels veengronden, maakt deel uit van het vanaf ongeveer 1250 voor landbouw ontgonnen gebied Hoevenen, Kapellen, Stabroek, Eertbrand en Putte. Het is het grootste aaneengesloten gebied dat ingericht werd volgens het systeem van de regelmatige hoevenstrokenverkavelingen.

Is de omvattende aanduiding van

- **Ettenhoven 116-118 (Stabroek)** Duitse bunker, tijdens de Eerste Wereldoorlog opgetrokken als onderdeel van de 'Nordabschnitt'.
- **Brasschaat (Brasschaat), Kapellen (Kapellen), Schoten (Schoten), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)** Duitse stelling uit de Eerste Wereldoorlog, die werd aangelegd als onderdeel van de 'Stellung Antwerpen'. De stelling is meer bepaald ten noordoosten van Antwerpen aangelegd, tussen de Schelde stroomafwaarts en het kanaal Schoten-Turnhout-Dessel. De stelling werd opgetrokken aan de hand van loopgraven, draadversperringen, mitrailleursopstellingen en bunkers. Verder weg van de stelling waren ook nog artilleriestellingen en commandoposten voorzien.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10284>

Beschermingbesluiten

- [Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen - https://id.erfgoed.net/besluiten/4928](https://id.erfgoed.net/besluiten/4928)
Vaststellingsbesluiten

Kasteel Starrenhof

□

Beknopte karakterisering

Typologies koetshuizen, landhuizen, obelisk (tuin- en parkelement), omheiningsmuren, paardenstallen, parken, kapellen (gebouwen en structuren)	Betrokken personen	<ul style="list-style-type: none">• De Grooff, Théophile (Ontwerper)• Verschuieren, Emiel (Ontwerper)
Stijl		
Datering vierde kwart 19de eeuw, voor WO I		

Beschrijving

Zogenaamd *Starrenhof* (zie opschrift toegangspoort), sedert 1930 klooster van de broeders van Scheppers, gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur waarop hekken en torentjes.

Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 (zie tuinzijde toegangspoort) naar ontwerp van architect De Grooff, in opdracht van baron Gaston Cogels. Verbouwd en vrijwel in oppervlakte verdubbeld (voornamelijk aan de westzijde) in 1901. Noordvleugel toegevoegd in 1956 naar ontwerp van architect E. Verschuieren.

Hoofdgebouw van zes traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldaken met vorstkam; verbonden met zuidelijk gelegen kapel door middel van een overdekte gang. Oorspronkelijk rechthoekig gebouw met aanleunende zuidoostelijk gelegen hoektoren van drie geledingen met polygonale bovenverdieping onder uivormige spits (leien). Bak- en zandsteenbouw met lijst- en schoudergevels (ingangstravee, zijgevels en risalieten) eerstgenoemde onder gekorniste kroonlijst op klossen. Rechthoekige vensters, op de bovenverdieping onder natuurstenen driehoekig fronton op consoles (voorgevel) of onder boogveld met baksteenmozaïek. Rijk versierde voorgevel benadrukt door ingangstravee met bordes en steektrap, balkon, uitgewerkte bovenvensters en bovenbouw in geprofileerde rondboog onder topstuk met driehoekig fronton. Eenvoudigere achtergevel met risalieten waartussen terras.

Inwendig: trappenhal en salons uit bouwperiode in eclectische stijl.

In het park voor het kasteel staat een zware obelisk met rolwerk- en stermotief waaraan ijzeren lichtarmen bevestigd zijn. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884 onder leien schilddak, onderbroken door een spits. Geprofileerde rondboogpoort in licht vooruitspringend middenrisaliet met wapenschild; voorts rechthoekige muuropeningen.

- ARREN P., *Kastelen in Vlaanderen. Het Starrenhof*, in *Hobonia. Kulturele Heemkring Hoogboom. Driemaandelijks tijdschrift*, jaargang XI, juli-augustus-september 1982, p. 167-181.
- BOGAERTS S., "*Starrenhof*" en de familie Cogels te Kapellen, in *Polderheem*, jaargang XVII, nummer I, le kwartaal 1982, p. 13-15.

Is deel van

- **Ekeren (Antwerpen), Kapellen (Kapellen), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)** Het oostelijk deel van het landschap ligt in de zone waar de vruchtbare kleiige poldergrond zich mengt met het zand van de Kempen. Van oudsher was het grondgebied van Kapellen iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat vòòr het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. Mensen gingen zich uiteraard vestigen op deze hoger gelegen plaatsen, oa. langs de weg die Antwerpen met Bergen-Op-Zoom verbindt. Dit landschap dat dus op een hellend overgangsgebied gelegen is met deels zandgrond maar destijds ook deels veengrondgronden, maakt deel uit van het vanaf ongeveer 1250 voor landbouw ontgonnen gebied Hoevenen, Kapellen, Stabroek, Eertbrand en Putte. Het is het grootste aaneengesloten gebied dat ingericht werd volgens het systeem van de regelmatige hoevenstrokenverkavelingen.
- **Kapelsestraat (Kapellen)**

Is aangeduid als

- **Kapelsestraat 61 (Kapellen)** Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.
- **Kapelsestraat 61 (Kapellen)** Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.

Is deel van de aanduiding als

- **Kapelsestraat 37-43, 47, 61, Streepstraat (Kapellen)** De bescherming als dorpsgezicht betreft de landhuizen langs de Kapelsestraat en hun parken met vijvers en verspreide, solitaire bomen.

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/13357>

Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen

□

Beknopte karakterisering

Typologies villa's (bouwkundig erfgoed), parken, landhuizen, hoeven, dreven, private parken, tuinen, agrarische landschappen, lineaire ontginningspatronen, polders, open landschappen, bomenrijen, dijken, landhuizen, hoeven

Betrokken personen

- De Braey, Michel (Ontwerper)
- De Grooff, Théophile (Ontwerper)
- Fuchs, Louis (Ontwerper)
- Galoppin, Emile Edmond (Ontwerper)
- Hertogs, Joseph (Ontwerper)
- Jacobs, Jan (Antwerpen) (Ontwerper)
- Van den Bergh, Albert (Ontwerper)

Datering interbellum, WO I, voor WO I, 18de eeuw

Beschrijving

Het gebied bestaat uit de overgang van de Scheldepolders in het westen naar het zandgebied van de Kempen in het oosten. Op landschappelijk vlak geeft dit een overgang van een open landschap naar een meer afwisselend en gesloten landschap. De structuren van het historische landschap zijn in dit gebied bijzonder goed bewaard gebleven. Het beschermde landschap het Rood vormt een gaaf voorbeeld van een systematische rijontginning met opstreckende percelering op het overgangsgebied van de polder naar het zandgebied van de Kempen. De **Rode Hoeve**, gelegen te midden van weilanden, klimt nog op tot de 18de eeuw. De landhuizen in de kasteelparkzone dateren van eind 19de - begin 20ste eeuw. Het noordelijk deel van het gebied omvat een open landschap met akkers en weilanden, terwijl het zuidelijk deel uit een gesloten landschap met loofbos en kasteelparken, afgewisseld met weilanden, houtkanten en bomenrijen, bestaat.

Fysische geografie

Geologie, geomorfologie en bodem

In heel het gebied komt de cenozoïcum (tertiaire) zeeafzetting, de Boomformatie, in de ondergrond voor. Ze vormt een 50 tot 60 meter dikke laag van waterondoorlatende klei die overal in de diepere ondergrond van de gehele Kempen aanwezig is. De bovenkant van de laag ligt hier 50 meter onder de zeespiegel. In de gehele Kempen liggen op de Klei van Boom dikke watervoerende zandige formaties die afgezet werden in zee gedurende de neogene periode, de jongste helft van het cenozoïcum (tertiair). De Formatie van Merksplas/Brasschaat is vroeg quartair. Deze formatie bestaat uit middelmatige tot fijne witgrijze kwartzanden met dunne klei- en veenbandjes. De formatie dagzoomt in het zuidwesten van het gebied, in de brede tussenzone waar de polderklei ophoudt en de topografisch hoger gelegen Kempenformatie dagzoomt.

Het huidige reliëf en landschap in het Schelde-gebied zijn ontstaan door verschillende geomorfologische processen en evolutiefasen gedurende voornamelijk het Quartair. De zanden en kleien van de Kempen Formatie werden afgezet gedurende de talrijke warmere interglaciale perioden (tussenijstijden) van het oudpleistoceen. Dit klei-zandcomplex wisselt lateraal zeer snel van korrelgroottesamenstelling.

Gedurende het vroeg pleistoceen zou de Noorderkempen herhaaldelijk ingenomen zijn geweest door een waddenzee. In dit schorreachtige gebied werden wadzanden en kleilagen afgezet. De westelijke rand van dit klei-zandcomplex vormt nu een microcuesta die loopt vanaf Zandvliet, over Stabroek en Kapellen tot Oud-Turnhout. In dit gebied volgt de steilrand min of meer de 7,5 meter hoogtelijn (tussen 6 en 9 meter). De Kempen Formatie is ter hoogte van het gebied eerder grofzandig en mist de duidelijke kleilagen van de Noorderkempen. De dagzomende bovenkant van de formatie vertoont in de streek duidelijke sporen van verspoeling en vriesdeformaties.

De tertiaire en vroegpleistocene afzettingen werden gedurende het laatpleistoceen (130 000 tot 10 000 jaar geleden) overal bedekt met een deklaag. Gedurende de laatste pleistocene interglacialen werd herhaaldelijk eolisch materiaal afgezet, dat hier hoofdzakelijk bestaat uit lemig zand. De dikte van de deklaag op het gebied bedraagt minder dan 2,5 meter. De dekzanden zijn kalkloos en bevatten weinig glauconiet. Er komen wel enkele lenzen van zandleem in voor. Onderaan ligt een dun laagje basisgrind van kleine keitjes. Omdat het eolisch proces lokaal zand verplaatste, zijn ook de dekzanden eerder grofzandiger dan elders in de Noorderkempen. De zandige deklaag heeft een nivellerend effect op het reliëf.

De impact van de laatste ijstijd (Weichseliaan) en de daaropvolgende periode, het holoceen, zijn bepalend geweest in de vorming van het huidige microreliëf. Door een warmer en vochtiger klimaat nam vooral hier de algemene hellingerosie toe en ontwikkelde zich lokaal een weinig veen. De beekdalen in het gebied wijzigden zich niet, zoals veelal elders in de Kempen of de Vlaamse Vallei.

Het gebied wordt geomorfologisch gekenmerkt door een lange periode (vanaf het middenpleistoceen) van hellingserosie door afspoeling van de steilrand van de westelijke microcuesta van het (voormalige) wasde sedimentatiebekken van de Kempenformatie. Het resultaat van het afspoelingsproces is dat de grovere korrelgroottefracties achter blijven op een denudatieve helling, hier gelegen in de noordoostelijke strook van het gebied en dat klastische puinwaaersedimenten voorkomen in de zuidwestelijke helft van het gebied.

Het tweede belangrijkste geomorfologisch proces zijn de vriesvormingen. Hier komt een glacis voor. Dat fenomeen wordt gekenmerkt door afspoeling slecht gesorteerde relatief grovere sedimenten in puinwaaivorm en door vorstwerking vervormde en vermengde bovenste lagen van de dagzomende formaties leunend tegen een afbraakhelling. Het gebied maakt deel uit van het noordwestelijke uiteinde van de glacis behorende tot de microcuesta die zich uitstrekt in de streek van Kapellen, over Brasschaat tot Schilde.

Als men het poldergebied als de zomerbedding van de Schelde beschouwt, dan is de randhelling bij een zeer hoge waterstand de winterbedding en de steilrand de oeverkant van de Schelde. Het is geen echte oeverkant meer, aangezien er geen Scheldesedimenten op de randhelling liggen. Andere geomorfologische processen hebben daarna nog plaatsgegrepen. De Schelde en Schijn hebben wel hun regionale invloed gehad bij het uitschuren van de microcuesta in deze streek. Hun zijbeken hebben het materiaal afgevoerd dat oorspronkelijk wel boven de randhelling/oeverkant lag. Het Rood met omgeving ligt op de oeverkant.

Bodemgesteldheid

Bodemkundig kan het gebied in twee worden gedeeld. In het oosten van het grondgebied van Kapellen ligt het Zandgebied. In het westen van het grondgebied van Stabroek liggen de kleiige alluviale Scheldepolders. De poldergrens volgt min of meer de + 4 meter-hoogtelijn. De grens van het Zandgebied (met eventuele duinen) volgt de 11 meter hoogtelijn. De overgang gebeurt geleidelijk. Ze betekent een overgang van akkergrond naar heide/bosgrond. Het oostelijk deel van het landschap maakt deel uit van dit overgangsgebied, het westelijk deel is polder.

De microcuesta culmineert hier op ongeveer 9 meter +TAW en de bijbehorende steilrand ligt tussen de hoogtelijnen van 6 en 9 meter +TAW. Het gebied omvat de gehele topografische gradiënt van cuesta en steilrand. De hoogtelijn en de kamlijn van de cuesta vormen een oostwaartse inham midden in het gebied.

Het zandgebied ten oosten bestaat uit regionale, grote, golvende zandruggen gescheiden door ondiepe depressies. Deze ruggen zijn zuidwest-noordoostgeoriënteerd, zoals bijvoorbeeld de rug waar Hoevenen en Kapellen op liggen. Op de volgende noordelijker gelegen zandrug liggen Stabroek en Putte. Het Rood ligt in een golfdepressie tussen twee zandruggen. Ten zuidwesten vormt de zandrug van Hoevenen (waar de bebouwde kom op ligt) een zandig schiereiland dat westwaarts uitsteekt in het poldergebied. Door de microcuesta ten oosten en de zandrug ten zuidwesten ligt het gebied ingesloten in een komvormige depressie.

De bodems op de steilrand zijn meestal opgebouwd uit lemig zand tot zandgronden op de topografisch hoger gelegen plaatsen. In de depressies komen licht zandleembodems voor. De verschillende textuurstroken in het landschap vertonen een gradatie van grover in het noorden, het oosten en het zuiden, naar fijner gaande naar het midden van het gebied. Opvallend is ook het hogere ijzergehalte in de bovengrond en het grover worden in de diepte van het bodemmateriaal.

Het oostelijk deel omvat volgende bodemtypes: alluviale bodems, bodems op natte gronden, plaggenbodems, podzolbodems, vergraven terreinen en opgehoogde gronden. De alluviale bodems zijn hier ontwikkeld op beeksedimenten en hebben een beperkte profielontwikkeling. Vanwege hun lage topografische ligging zijn het zeer vochtige bodems, aangezien de grondwatertafel meestal slechts op geringe diepte voorkomt. Aan de bovenloop van de Rode Beek/Smalle Weg bestaan de dunne alluviale bodems uit licht zandleem rustend op een zandsubstraat en zijn ze zeer nat. Op enkele plaatsen komt veen op geringe diepte of aan het oppervlak voor. Te midden van het gebied ligt een alluviale bodem met venige bovengrond op een zandsubstraat.

Door het natte karakter van de gebieden waarin ze liggen hebben de bodems op natte gronden slechts een geringe tot onduidelijke profielontwikkeling. Het niet-gedifferentieerd substraat begint reeds op geringe diepte en is meestal uit materiaal van dezelfde textuurklasse als de bodemlaag opgebouwd. Roest, gleyverschijnselen en een reductiehorizont onderaan komen algemeen voor, naargelang de situatie van de waterhuishouding. De lemig zandbodems neigen meer naar het alluviaal bodemtype, terwijl de zandbodems op natte gronden eerder de zandgronden omzomen. In dit gebied vormen deze bodems de overgang van de alluviale beekvallei naar de zandgronden.

Zoals vaak bevinden de plaggenbodems zich vooral rondom de oude bewoningskernen en de voornaamste (oude verbindingswegen) naar die kernen. Langs de wegen die het gebied omzomen liggen uitgestrekte plaggenbodems die opvallend middelmatig zandig zijn en matig nat tot nat. Podzolbodems zijn het resultaat van een proces waarbij onder invloed van klimaat en vegetatie de voornamelijk zandige aardlagen verweren en uitlogen. Ze kunnen hoofdzakelijk aangetroffen worden waar naaldhoutvegetatie of heide overwegen of in de laatste eeuwen werden ontgonnen. Door de vorming van een harde inspoelingshorizont kan het regenwater niet steeds naar de ondergrond sijpelen. Ze hebben dan ook een zeer variabele waterhuishouding. Ook in dit gebied zijn het natte bodems. Ongestoorde podzolbodems zijn schaars in Het Rood en omgeving. Er ligt een kleine strook aan de rand van Kapellen. Aan de hand van de korrelgroottesamenstelling kan hier één textuurklasse onderscheiden worden, namelijk de lemig zandpodzolen.

Het westelijke deel wordt ingenomen door de polders. Hier overwegen kleibodems, vaak gleyig en soms zwaar van textuur. Het zijn vaak textuurloze bodems.

Hydrografie

Door de micro-cuesta ten oosten en de zandrug ten zuidwesten ligt het gebied ingesloten in een komvormige depressie. De afwatering van het oppervlaktewater gebeurt van noordoost naar zuidwest, volgens de helling van de steilrand. In het midden van de topografische depressie (de omgeving van [het Rood](#) is het natter. Daar werden talrijke grachten gegraven in een dambordpatroon om dit gebied droog

te houden. Het gebied wordt ontwaterd door vnl. de Rode Beek. De 's Hertogendijkse beek die meer noordelijk loopt, voert relatief weinig water af uit dat deel van het landschap.

In de polder zijn de Kleine Watergang, de Sint Jacobsloop en de Ettenhovense beek de voornaamste afvoerende waterlopen. In de polder is een intensief orthogonaal afwateringgrachtenpatroon aanwezig om de landbouwpercelen te ontwateren. Zij vervangen de oorspronkelijke beken die voor de inpoldering door de natuurlijke depressies in de polder stoomden.

Het vrije (=freatische) grondwater bevindt zich in de dekzanden en het bovenste zandige deel van de Formatie van de Kempen (infiltratiegebied boven de 9 meter). Het freatisch grondwater vloeit over de bovenste eerste kleilaag westwaarts naar de dagzoomgrens van deze kleilaag aan de randhelling. Hier geeft ze aanleiding tot een verspreid kwelgebied. Dit kwelgebied is een langgerekte strook die evenwijdig loopt met de steilrand. In Stabroek en Kapellen is dit het brongebied van een aantal korte beekgrachten die het kwelwater afvoeren naar de Schelde. Ook de Rode Beek en zijn beekgrachten voeren kwelwater af. Eénmaal volledig over de randhelling ten westen van de kleilaag sijpelt het kwelwater naar de diepere ondergrond en vervoegt de Neogene aquifer. Tussen de halfwaterdoorlatende Formatie van de Kempen en de ondoorlatende Boomse klei komen uitsluitend goed doorlatende watervoerende reservoirzanden voor. In deze zandige formaties ligt de voor de drinkwatervoorziening belangrijke ingesloten grondwaterlaag, bekend als Neogene aquifer. Het diepe grondwater in deze aquifer vloeit oostwaarts.

Cultuurhistorie

Bewoningsgeschiedenis

Het oostelijk deel van het landschap ligt in de zone waar de vruchtbare kleiige poldergrond zich mengt met het zand van de Kempen.

Van oudsher was het grondgebied van Kapellen (vroeger Hogeschoote genoemd = hoge beschutting, dus veilig voor het water) iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat vòòr het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. Mensen gingen zich uiteraard vestigen op deze hoger gelegen plaatsen. Historisch is Kapellen onder de naam Hoogeschoot reeds bekend van in de 12de eeuw. Aangezien het landschap een overgangsgebied vormt tussen polder en zandige Kempen, zijn er vruchtbare gronden aanwezig die voor landbouwdoeleinden geschikt waren. De gronden zullen dus reeds vroeg bewerkt en bewoond zijn. De 18de-eeuwse bewoning die op de kabinetskaart van de Ferraris (1771-1777) is aangeduid kan dan ook oudere wortels hebben.

De belangrijkste zones voor bewoning zijn de drogere en hogere zandgronden. Dergelijke gronden werden van in de prehistorie tot in de volle middeleeuwen geprefereerd als woongebied. Ze moeten dus beschouwd worden als archeologisch waardevol. Als voorbeeld wordt verwezen naar Ekeren waar op dergelijke zandopduiking op de rand van de Scheldepolders en de Schijnvallei, nederzettingssporen van de ijzertijd, Romeinse periode en middeleeuwen werden teruggevonden.

De polders zijn relatief recent ontwikkeld. Van Ettenhoven is geweten dat het een middeleeuwse dorpskern was die overstromd is en dus momenteel bedekt is door de polderklei. De juiste situering is ongekend (Ettenhoven Polder). Er is zeker ook middeleeuwse bewoning te verwachten rond het Romaanse kerkje van Hoevenen. Hoevenen zelf ligt op een zandopduiking. Daar zijn bij de bouw van de sporthal paalkuilen waargenomen.

Vanuit archeologisch oogpunt moet in dit gebied ook rekening met de oude lopen van de Schijn, waar de zogenaamde ijzertijdprauwen ontdekt zijn in de 19de eeuw. Deze lopen moeten nog kunnen getraceerd worden op de bodemkaart. De kleine zandige opduikingen die zich situeren naast oude lopen/armen van een rivier herbergen vaak nog nederzettingen van jagers-verzamelaars. Het gebied is ook belangrijk voor rivierdeposities en oude dijken ('s Hertogendijk).

In het gebied zijn ook meerdere plaggencomplexen aanwezig. Plaggencomplexen zijn door de eeuwen opgebouwd in zones die in oorsprong al aantrekkelijk waren voor landbouw of die verbeterd moesten worden om een toename van de bevolking op te vangen. In die zin is de opbouw van een plaggenbodem te relateren aan menselijke aanwezigheid. Over de manier waarop ze zijn ontstaan bestaan verschillende meningen. Archeologische sites die zich onder een plaggenbodem bevinden zijn doorgaans beter beschermd tegen bodemingrepen omdat het afdekkend pakket (plag en teelaarde) dik genoeg is om de site te beschermen tegen reguliere menselijke, bodemingrepen in het kader van bijvoorbeeld landbouwactiviteiten.

Ontwikkeling van het cultuurlandschap

Dit landschap dat dus op een hellend overgangsgebied gelegen is met deels zandgrond maar destijds ook deels veengrondgronden, maakt deel uit van het vanaf ongeveer 1250 voor landbouw ontgonnen gebied Hoevenen, Kapellen, Stabroek, Eertbrand en Putte. Het is het grootste aaneengesloten gebied dat ingericht werd volgens het systeem van de regelmatige hoevenstrokenverkavelingen. Er werden reeksen rechte, langgestrekte kavels afgemeten, meestal met een hoeve op de kop (langsheen die hoger gelegen straten).

Ook het inpolderen van het gebied ten westen langsheen dat overgangsgebied werd in die periode stelselmatig aangevat. Ook hier is werd een regelmatige kavelstructuur aangehouden, de bewoning bestond echter uit verspreide (dikwijls omwalde) boerderijen aan de binnenkant van dijken en langs de hoger gelegen wegen. Op de kabinetskaart van de Ferraris (1771-1777) is dat landschapsbeeld nog gaaf aanwezig.

Nog meer naar het westen sluit het gebied aan bij het poldergebied van de Schelde met zijn smalle repelvormige percelen. Er is hier een geleidelijk verschil waar te nemen, hoe verder men naar de Schelde gaat. Het kleinschalig karakter van het landschap verdwijnt stilaan door de afwezigheid van bomenrijen en houtkanten en doordat de percelen steeds groter en meer blokvormig worden.

Dat eertijds moerassige gebied behoorde oorspronkelijk tot het land van Breda en vormde vanaf ca. 1192 een leen van de hertog van Brabant. Het ontstaan van het huidige polderlandschap in en om Stabroek gaat terug tot de 13de eeuw, toen Gillis van Attenhoeven

begon met de inpoldering van de streek, die toen 'Attenhoeven' en later 'Ettenhove' werd genoemd.

Na de aanleg van 's Hertogendijk in de 13de eeuw werden de polder van Ettenhoven gescheiden van de polder van Lillo, evenals de twee toen reeds bestaande nederzettingen. Ten gevolge van dijkdoorbraken, al vroeg in de geschiedenis van dit poldergebied, werden de nederzettingen van het huidige Hoevenen en Stabroek naar de hogere gronden verhuisd.

Naar aanleiding van de 80-jarige oorlog (1568-1648) werden de polders onder water gezet en werd de 's Hertogendijk voorzien van 2 schansen (die nu verdwenen zijn door de aanleg van de haven). Met het herstel van de dijken werd slechts gestart in 1614. In die strijd tussen de Noordelijke en Zuidelijke Nederlanden werd na 1622 het gebied opnieuw onder water gezet. Pas na de Vrede van Munster in 1648 werden de dijken opnieuw hersteld. In latere perioden kwamen de polders nog verschillende malen - al dan niet opzettelijk - onder water te staan, onder meer na zware dijkbreuken in 1830 en tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Vandaag betreft dit gebied nog een traditioneel polderlandschap, waarbinnen de 's Hertogendijk een waardevol historisch relict vormt. Hoevenen en Stabroek zijn nog steeds poldergemeenten, waarvan het bebouwde gebied op een zandrug gelegen is, maar door uitbreidingen hebben ze hun typische karakter van straatdorp deels verloren.

Op basis van de gegevens van de kabinetskaart van de Ferraris, de kaart van Vandermaelen (1854) en de topografische kaarten kan worden gesteld dat de landschapsstructuur en topografie van een aanzienlijk deel van dit gebied doorheen de geschiedenis stabiel is gebleven.

Het gebied is ook betrekkelijk rijk aan bouwkundig erfgoed. Zeker te vermelden is de voormalige [parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Geboorte](#), een pseudo-basiliek, die waarschijnlijk teruggaat tot de 15de eeuw, met een kern uit de 13de eeuw. Bijhorend is er een omheind en ommuurd kerkhof. Ter hoogte van Ettenhove staat een 19de-eeuwse ast - eertijds gebruikt voor het drogen van veldvruchten en cichoreiwortels - bij een hoeve uit de eerste helft van de 20ste eeuw. Andere waardevolle gebouwen staan in het als cultuurhistorisch landschap beschermde deelgebied "Het Rood".

Het Rood

Het Rood ligt op het grondgebied van Kapellen, iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat voor het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. Het ligt bovendien aan de weg die Antwerpen met Bergen op Zoom verbindt en waar Kapellen ongeveer in het midden van ligt is een Romeinse heerbaan die in de middeleeuwen waarschijnlijk werd gebruikt als pelgrimsroute vanuit het noorden naar het Spaanse Santiago de Compostela. Het is naar aanleiding van de kapel die men in de 12de-13de eeuw bouwde ter ere van Sint-Jacob dat de voormalige naam "*Hogeschote*" mettertijd veranderde in Kapellen.

Op de kabinetskaart van de Ferraris (1770-1778) is het toenmalige landschapsbeeld zeer goed te zien. De verbindingsweg Bergen op Zoom (de latere Kapelsestraat) werd met bomen omzoomd. De weg werd in deze toestand aangelegd tussen 1759 en 1763. Ten westen van deze weg, tussen de Streepstraat en de Waterstraat, bevinden zich een 30-tal losstaande gebouwen, sommige met een kleine moestuin erbij, andere met een boomgaard of gelegen op een groter langgerekt landbouwperceel. Het achterliggende gebied is volledig opgedeeld in kleine, overwegend lange, smalle percelen van verschillende grootte. De lange zijde van die percelen staat steeds dwars op de weg (oost-westwaarts langs de Kapelsestraat en de Parijseweg en noord-zuidwaarts aan de Streepstraat). Sommige van deze percelen worden gebruikt als weiland, andere als akkerland. Een minderheid van deze percelen is bebost. Het percelenpatroon wordt geaccentueerd door de systematische aanwezigheid van houtkanten aan de perceelsgrenzen. De beboste percelen zijn steeds loofbos op een smalle streep na in de zuidwesthoek van het gebied, waar een naaldhoutaanplant voorkomt. Opvallend zijn de vier rechte dreven die het terrein van het noordoosten naar het zuidwesten doorsnijden. Op de plaats van de huidige Waterstraat is een beek die evenwijdig loopt aan die vier dreven afgebeeld. Deze wordt eveneens afgeboord door een rij bomen. Een kleinere beek loopt in het zuidelijke gedeelte langsheen een concentratie van vochtige graslanden en enkele percelen bos. Tegen de huidige Parijseweg aan bevinden zich slechts een tweetal hoeven met bijgebouw. Langs de oostzijde van de Kapelsestraat is een eenzelfde type percelering terug te vinden, zij het met een snelle overgang naar het nog onontgonnen heidegebied van de Kempen. Aan de westelijke zijde sluit het gebied aan bij het poldergebied van de Schelde met zijn smalle repelvormige percelen. Hier is een geleidelijk verschil waar te nemen in de richting van de Schelde. Het kleinschalig karakter van het landschap verdwijnt stilaan door de afwezigheid van bomenrijen en houtkanten en doordat de percelen steeds groter worden.

Uit de kaart van Vandermaelen (1846-1854) blijkt dat het grootste deel van het gebied nog steeds door landbouw wordt ingenomen. Twee van de dreven zijn verdwenen. Aan de Kapelsestraat bevindt zich in het zuidelijke gedeelte tussen het traject van de "*Roode beek*" en de Streepstraat het kasteel Pharazijnshof ("*Château Pharazyns Hof*"). Het kasteelpark is op dit ogenblik nog niet aangelegd. Voor de rest blijkt de situatie van de bewoning weinig veranderd ten opzichte van de Ferrariskaart. De bebossing heeft zich licht uitgebreid langsheen de "*s Herentogensche beek*" in het noorden en langsheen de meest noordelijk gelegen dreef. Ook in de buurt van de meest zuidelijke hoeve aan de Parijseweg, aangeduid als [Roode hof](#), vindt men enkele kleine bospercelen meer dan vroeger. Het streepje naaldhoutbos is verdwenen. Ten zuiden van het gebied bevindt zich het kasteel Blauwhof ("*Château Blauw Hof*") met geometrische kasteeltuin terug, dat zich met zijn nog niet volledig ontwikkeld parkbos naar het noorden toe uitstrekt tot aan de "*Roode beek*".

De landhuizen langs de Kapelsestraat dateren van het einde 19de eeuw - begin 20ste eeuw. Op de kaart van het *Institut Cartographique Militaire* van 1903 staan ze ingetekend. Ze kunnen beschouwd worden als uitlopers van de voormalige kastelen en buitenplaatsen. De gegoede bourgeoisie gaf toen echter de voorkeur aan kleinere en makkelijker te onderhouden landhuizen, omringd door een grote tuin of park.

Het [Pharazijnshof](#) (het latere Koninklijk Atheneum), ook Irishof genoemd, is het eerste in de reeks. Het werd in zijn huidige verschijning in 1893 gebouwd naar ontwerp van architect Michel De Braey, waarbij door de tuinarchitecten Louis Fuchs en Emile Edmond Galoppin het park werd aangelegd. Het water van de Rode Beek wordt gebruikt om de parkvijvers te voeden. Het domein, toegankelijk via een

bakstenen brug, wordt aan de straatzijde afgezoomd door een gracht en rododendronhaag. Achter het park is op de kaart van 1903 een boomgaard ingetekend. Villa Irishoeve bevindt zich achter het Pharazijnshof en werd gebouwd in dezelfde cottagestijl.

Naast het Pharazijnshof ligt het [Hof ter Vijvers](#), een eclectisch landhuis met een siertuin die in 1908 werd aangelegd naar ontwerp van architect Jan Jacobs. Aan de noordzijde bevindt zich nog een ijskelder, bekroond met een polygonaal paviljoentje. Aansluitend bij dit domein ligt het [landhuis Heidehof](#), dat rond 1890 op de plaats van een ouder landhuis gebouwd werd. Op de kaart van 1903 wordt het landhuis omringd door een beboomd domein met brede grachten, grasvelden en rododendrons. Dit landhuis, later omgevormd tot Rijksinternaat, werd in 1917 onder leiding van architect Joseph Hertoghs verbouwd. Het landhuis is bereikbaar via een gesmeed ijzeren toegangspoort naar midden-18de-eeuws patroon afkomstig van een ouder kasteel. Verderop in het domein bevindt zich een boogvormige brug met ijzeren leuning versierd met pijlmotief. Nabij het landhuis bevindt zich een 18 meter hoge [bruine beuk](#).

Enkele percelen verder bevindt zich het [Starrenhof](#), sinds 1930 als klooster gebruikt door de broeders van Scheppers. Het betreft een in 1881 gebouwd eclectisch kasteel met neo-Vlaamse-renaissance-elementen naar ontwerp van architect Théophile De Grooff in een park omgeven door een bakstenen omheiningmuur. Aan de oostzijde van het kasteel bevinden zich een koetshuis en paardenstal van 1884. In het park voor het kasteel staat een obelisk met rolwerk- en stermotief waaraan ijzeren lichtarmen bevestigd zijn.

De perceelstructuur in het landschap en de rest van de bebouwing worden op de kaart van 1903 gelijkaardig afgebeeld als op de kaart van Vandermaelen. Langsheen de talrijke grachten en insteekwegen zijn bomenrijen en houtkanten ingetekend. De centrale vochtige zone ten zuiden van de Bonapartelaan blijft zichtbaar als een weilandencomplex. Het aantal bospercelen is fel teruggedrongen. Enkel in het noordelijk deel blijven er een aantal stroken over. Ze worden aangeduid als naalddhout. Palend aan de Waterstraat zijn twee ovale figuren ingetekend, waarvan de reden of de oorsprong niet meteen duidelijk is.

Huidige landschap

Op het moment van de bescherming (1999) heeft het Rood een bijzonder grote landschappelijke waarde omdat de geschetste landschapsopbouw niet wezenlijk veranderd is, ondanks de druk van de verstedelijking die de omgeving ondergaat. Het landschapsbeeld wordt grotendeels bepaald door het nog gave ontginningspatroon dat op het overgangsgedebied van de polder naar het zandgebied van de Kempen werd uitgebouwd in de zone tussen Hoevenen, Kapellen, Stabroek en Putte. Dit ontginningspatroon wordt gekenmerkt door een regelmatige, langgestrekte, rechthoekige kavelopdeling met meestal een hoeve op de kop die aan de hoger gelegen straat gesitueerd is. Tussen de smalrepige percelenpatronen komen talrijke sloten en ontsluitingswegen voor.

De polder kenmerken zich nog altijd door hun open karakter en langgerekte percelen. Het noordoostelijke deel van dit gebied is van een meer gesloten landschap op de Ferrariskaart geëvolueerd tot een eerder open polderachtig gebied door het verdwijnen van de houtkanten en bomenrijen. De meeste hoeven zijn inmiddels verdwenen, enkel de Rode hoeve in vakwerkbouw heeft een kern die mogelijks teruggaat tot in de 18de eeuw. Voor de rest is de bebouwing, ook die langsheen de Kapelsestraat, van een recente(re) datum. Enkele dreven en bomenrijen getuigen nog van dit vroeger landschapsbeeld. Een belangrijk relict wordt gevormd door de monumentale beukendreef (de meest noordelijke van de vier oorspronkelijke dreven) die dwars door het gebied van de Kapelsestraat naar de Parijseweg loopt ten zuiden van de Waterstraat. Een aantal onvolledige bomenrijen accentueren voormalige perceelsgrenzen. In dit deelgebied komen zowel weilanden als akkerlanden voor. In de noorden van het gebied bevindt zich de [kapel Onze-Lieve-Vrouw van de Heuvels](#). Deze eenvoudige, bakstenen kapel, gelegen op een grasveld omringd met hoogstammige bomen, werd in 1939 gebouwd naar ontwerp van architect Albert Van den Bergh en hoort bij het gehucht de Heuvels op het grondgebied van Stabroek.

Het (zuid)oostelijk deel van het gebied is volledig omgezet naar een totaal verschillend landschapstype. Hier zijn een aaneengesloten reeks kasteelparken en -tuinen aangelegd met een vrij gesloten karakter. In het zuidelijk deel van het landschap is het belangrijkste lineaire element de Rode Beek, een typische poldersloot. Het landschap ten zuiden van de Rode Beek is geëvolueerd tot een halfopen landschap doordat een groot deel als parkbos werd aangelegd. De loofbossen wisselen er af met tal van kleinschalige, extensief beheerde weilanden met houtkanten en bomenrijen. Getuigen van de vroegere kasteelparkfunctie van het gebied zijn de talrijke grote en kleine dreven die de bossen doorkruisen.

Een belangrijke conclusie is dat het gebied een grote graad van openheid heeft, maar dat aan de oostelijke grens een grote antropogene invloed heerst. Het deel van het domein Blauwhof dat ten zuiden van de weg gelegen is, werd ingericht als een complex met blokken residentiële appartementen. Het Blauwhof zelf is vervangen door een nieuw gebouw.

Flora en fauna

Op landschappelijk vlak is het een open landschap. Enkel de zuidoostelijk hoek is gesloten tot halfopen. De meest waardevolle begroeiingen vinden we in dat zuidoostelijk gedeelte (deelgebied kleine landschapselementenrijk overgangsgedebied). Op de Biologische Waarderingskaart wordt dit gebied grotendeels als biologisch zeer waardevol en waardevol aangeduid.

De vegetatie van deze zuidelijke zone wordt hoofdzakelijk gedomineerd door bos en kasteelparken, afgewisseld door tal van kleinschalige, extensief beheerde weilanden met houtkanten en bomenrijen. Het meest opvallend zijn de bossen van Het Rood die bestaan uit zuur arm eikenbos in combinatie met zuur beukenbos. Het eikenbos bevindt zich op een voedelsarme, zure bodem en behoort voornamelijk tot het eiken-berkenbostype met een boomlaag van zomereik, zachte berk, ruwe berk en Amerikaanse eik. Verspreid komen tamme kastanje en beuk voor.

Als gevolg van de voormalige kasteelparkfunctie en een verdwenen kwekerij komt op diverse plaatsen (vaak massaal) Pontische rododendron voor. In de richting van de Rode Beek bevinden zich twee voormalige poelen met, zich uitbreidende, bamboe. Dit is eveneens een relict van het vroegere kasteelpark. De talrijke grote en kleine dreven die de bossen doorkruisen (voornamelijk bestaande

uit Beuk en Amerikaanse eik) zijn eveneens getuigen van de vroegere kasteelparkfunctie van het gebied zijn. Een ander type bos wordt meer noordoostelijk aangetroffen. Het gaat om populierenaanplantingen.

Het belangrijkste lineaire element is hier de Rode Beek. Het is een typische poldersloot, met nagenoeg rechte oevers. Haar waterkwaliteit is matig op biologisch vlak. De Rode Beek is rijk aan fonteinkruiden. Naast drijvend fonteinkruid en gekroesd fonteinkruid komt ook het zeer zeldzame paarbladige fonteinkruid (*Groenlandia densa*) voor. Deze plant groeit bij voorkeur op plaatsen waar fosfaatarm water stroomt over een fosfaatrijkere bodem. Langsheen haar oevers groeien vooral planten uit voedselrijk milieu als grote brandnetel, riet en gele lis. Plaatselijk is er een uitgesproken dominantie van Pontische rododendron. Als begeleidende boomsoorten worden in hoofdzaak zwarte els en Canadapopulier (ter hoogte van Parijseweg) aangetroffen.

Enkele weilanden komen verspreid voor tussen de verschillende bostypen en vormen tevens de overgang naar de oostelijk gelegen kasteelparken. Het gaat om extensief beheerde weilanden met een erg kleinschalig karakter als gevolg van de dichte aanwezigheid van kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en ruigten.

De weilanden grenzend aan de Bonapartelaan hebben een meer open karakter en worden algemeen meer intensief beheerd (begrazing, maaien). Sporadisch treffen we hier ook akkers aan. Houtkanten en bomenrijen zijn hier afwezig of minder goed ontwikkeld. Het gaat hier om een overgangszone naar het noordelijke gelegen open gebied, waar de kleine landschapselementen nagenoeg afwezig zijn. Hier zijn de grachtkanten als een relevante kleine landschapselementen te beschouwen.

De laatste belangrijke zone in dit deelgebied zijn de kasteelparken langsheen de Kapelsestraat. Het zijn parken en tuinen in landschapsstijl, met typische elementen als vijvers, grachten, solitaire bomen (vaak exotisch en monumentaal), boomgroepen, beboste delen. Er is hier ook een dominantie van Pontische rododendron.

De zone ten noorden en ten westen van vernoemd deelgebied bestaat grotendeels uit akkers gescheiden door drainagesloten. Dit landschap (deelgebied Open Overgangsgebied) is botanisch arm met uitzondering van een aantal weg- en grachtbermen. Deze zone valt op door haar openheid, een eigenschap die zich westwaarts in het poldergebied verder zet. Hoewel de percelering nog vrij intact is, is de afgrenzing door bomenrijen en houtkanten van vroeger verdwenen. Enkele onvolledige bomenrijen met Zomereik en Beuk herinneren hier aan. Een belangrijk relict wordt gevormd door de monumentale beukendreef die dwars door het gebied loopt ten zuiden van de Waterstraat.

Het westelijk deelgebied (deelgebied Poldergebied) is een open landschap waarin de vegetatie van de (zand)wegbermen en de grachtkanten evenals de plaatselijke kleine landschapselementen, zoals rietkragen, houtkanten en bomenrijen, een belangrijke natuurwaarde hebben.

De verscheidenheid aan bos en open gebied, en de samenhang met de andere poldergebieden en de Schelde in de omgeving maakt het gebied interessant voor tal van vogels als broed- als overwinteringsgebied en voor zoogdieren, waaronder soms zeldzame vleermuizen als Franjestaart en Baardvleermuis, als leefgebied.

Volgende vogelsoorten werden ten tijde van de bescherming aangetroffen in het Rood en zijn waarschijnlijk ook broedvogel : holenduif, houtduif, groene specht, grote bonte specht, winterkoning, heggenmus, roodborst, merel, zanglijster, tuinfluiter, zwartkop, tjiftjaf, glanskop, matkop, pimpelmees, koolmees, boomklever, boomkruiper, Vlaamse gaai, ekster, spreeuw, vink, buizerd, wilde eend, sperwer, torenvalk, waterhoen, ransuil, fitis, kauw, zwarte kraai, ringmus en groenling. Zowel de roofvogels als de aanwezigheid van de glanskop en boomklever duiden het belang aan van de bossen en de parkbossen in het gebied.

Van zoogdieren zijn talrijke waarnemingen van ree, eekhoorn en sporadische meldingen van vossen bekend. Ook de egel, het konijn, de bunzing, de hermelijn en de wezel komen er voor. De ree komt in de winter en het voorjaar in grote aantallen voor. In de zomer zijn de groepen kleiner. De talrijke oude bomen met holen en scheuren zijn geschikte verblijfplaatsen voor vleermuissoorten, waarbij de open dreven en de bosranden een geschikt jachtterrein vormen voor onder meer de watervleermuis, franjestaart en baardvleermuis. De twee laatstgenoemde soorten staan op de rode lijst van bedreigde zoogdieren in Vlaanderen.

In de teksten bij het kaartmateriaal van de biologische waarderingskaart wordt aan het gebied een grote waarde toegekend vanwege de aanwezigheid van een belangrijke gradiënt. Het voorkomen van een grote variatie in bodemstructuur, van een belangrijk hoogteverschil en het contact tussen het zure Kempische hooglandwater en het kalkrijke polderwater, geven het gebied een apart karakter en een potentieel hoge biologische waarde.

Bovendien zitten we op de grens tussen twee fytogeografische districten namelijk het Maritieme en het Kempische. Op een afstand van enkele kilometers kan men van west naar oost de overgang van polder naar Kempen ervaren. In Het Rood werden op het moment van de bescherming (1999) diverse voor deze regio zeldzame soorten geïnventariseerd.

- Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.
- Gereduceerde Kadasterkaart van België, Dépôt de la Guerre, uitgegeven tussen 1845-1855, schaal 1:20000
- Topografische kaart van België, Philippe Vandermaelen, uitgegeven tussen 1846-1854, schaal 1:20.000.
- Topografische kaarten van België, Krijgsdepot: Eerste editie uitgegeven tussen 1865-1880, schaal 1:20.000. Herziening, Militair Cartografisch Instituut: tweede uitgave, 1880-1884, derde uitgave 1889-1900 en herziening derde uitgave 1900-1930, schaal 1:20.000. (Lemoine-Isabeau, 1988)
- Kaart van België, Militair Cartografisch Instituut, uitgegeven tussen 1928-1950, schaal 1:20.000.
- Kaart van België, Militair Geografisch Instituut, uitgegeven tussen 1949-1970, schaal 1:25.000.
- BOGEMANS F. 1997: Quartairgeologische Kaart 1-7 Essen – Kapellen, Brussel.

- Gullentops F., Bogemans F., De Moor G., Paulissen E. & Pissart A. 2001: Quaternary lithostratigraphic units (Belgium), *Geologica Belgica* 4.1-2, 153-164.
- LEENDERS K.A.H.W. 1996: *Van Turnhoutvoorrede tot Strienemonde. Ontginnings- en nederzettingsgeschiedenis van het noordwesten van het Maas-Schelde-Demergebied (400-1350)*, Zutphen.
- PLOMTEUX G., STEYAERT R. & WYLLEMAN L. 1985: *Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Antwerpen, Arrondissement Antwerpen*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 10n2 (Ho-Ra), Brussel - Gent.
- NATUURRESERVATEN V.Z.W. 1997: *Aanvraag tot erkenning van het natuurreservaat 'Het gemeentelijk natuurgebied Het Rood te Kapellen'*, Ongepubliceerd rapport, s.l.
- Onroerend Erfgoed Antwerpen, beschermingsdossier DA002198, Het Rood en omgeving (M. DE BORGHER, 1999).
- PROVINCIAAL INSTITUUT VOOR HYGIËNE. 1997: *Vooronderzoek bescherming landschap van Het Rood en Omgeving te Kapellen*, s.l.
- PROVINCIE ANTWERPEN s.d.: *Provinciale Landschapskaart Antwerpen: Digitale inventaris van landschapselementen in de Provincie Antwerpen op basis van bestaande landschapsstudies en kaarten*, Provincie Antwerpen, toestand 2010, verschillende schaalniveaus.
- Tertiair-geologische kaart van Vlaanderen, Kapellen, Parijseweg [online] (geraadpleegd op 23 december 2014).

Het Rood vormt een gaaf voorbeeld van een systematische rijontginning met opstreckende percelering op het overgangsg gebied van de polder naar het zandgebied van de Kempen. De [Rode Hoeve](#), gelegen te midden van weilanden, klimt nog op tot de 18de eeuw. De landhuizen in de kasteelparkzone dateren van eind 19de - begin 20ste eeuw. Het noordelijk deel van het gebied omvat een open landschap met akkers en weilanden, terwijl het zuidelijk deel uit een gesloten landschap met loofbos en kasteelparken, afgewisseld met weilanden, houtkanten en bomenrijen, bestaat.

Fysische geografie

Topografie en hydrografie

Het Rood bevindt zich ten noordwesten van de dorpskern van Kapellen, tegen de grens met Stabroek aan. Het gebied wordt begrensd door de Waterstraat (noordwesten), de Kapelsestraat (noordoosten), de Streepstraat (zuidoosten) en de Parijseweg (zuidwesten).

De afwatering van het oppervlaktewater gebeurt van het noordoosten naar het zuidwesten, volgens de helling van de steilrand. In het midden van de topografische depressie (midden-westen van het gebied) is het natter. Er werden talrijke grachten gegraven in een dambordpatroon om dit gebied droog te houden. Het Rood met omgeving wordt voornamelijk ontwaterd door de Rode Beek. De 's Hertogdijkse Beek vloeit langs de noordelijke grens, maar voert weinig water af uit dit gebied.

Het vrije grondwater bevindt zich in de dekzanden en het bovenste zandige deel van de Kempense tertiaire gronden (infiltratiegebied boven 9 meter +TAW). Het freatisch grondwater vloeit over de bovenste eerste kleilaag westwaarts naar de dagzoomgrens van deze kleilaag aan de randhelling. Hier geeft ze aanleiding tot een verspreid kwelgebied. Dit kwelgebied is een langgerekte strook die evenwijdig loopt met de steilrand. In Stabroek en Kapellen is dit het brongebied van een aantal korte beekgrachten die het kwelwater afvoeren naar de Schelde. Ook de Rode Beek en zijn beekgrachten voeren kwelwater af. Eenmaal volledig over de randhelling ten westen van de kleilaag sijpelt het kwelwater naar de diepere ondergrond en vervoegt de neogene aquifer. Tussen de half-waterdoorlatende tertiaire lagen en de ondoorlatende Boomse klei komen uitsluitend goed doorlatende watervoerende reservoirzanden voor. In deze zandige formaties ligt de voor de drinkwatervoorziening belangrijke ingesloten grondwaterlaag, bekend als neogene aquifer. Het diepe grondwater in deze aquifer vloeit oostwaarts.

Geologie, geomorfologie en bodem

Volgens de tertiair-geologische kaart primeren in dit gebied de groene tot grijsbruine, weinig glauconiethoudende, fijne zanden met schelpen aan de basis van de Formatie van Lillo (plioceen, 5,3 tot 2,6 miljoen jaar geleden). Het reliëf en landschap in het Scheldegebied zijn ontstaan door verschillende geomorfologische processen en evolutiefasen gedurende voornamelijk het quartair. De zanden en kleien van de Kempen werden afgezet gedurende de talrijke warmere interglaciale perioden (tussenijstijden) van het vroegpleistoceen (2,6 miljoen tot 850 000 jaar geleden). Dit klei-zandcomplex wisselt lateraal zeer snel van korrelgroottesamenstelling, zodat eenzelfde laagje links en rechts zandiger of kleiiger is. Gedurende het vroegpleistoceen zou een waddenzee herhaaldelijk de Noorderkempen innemen. In dit schorregebied werden wadzanden en kleilagen afgezet. De westelijke rand van dit klei-zandcomplex vormt heden een microcuesta die vanaf Zandvliet over Stabroek en Kapellen tot Oud-Turnhout loopt. De steilrand hier in het gebied volgt min of meer de hoogtelijn van 7,5 meter +TAW. De ondergrond is ter hoogte van dit gebied eerder grofzandig en mist de duidelijke kleilagen van de Noorderkempen. De dagzomende bovenkant van de Kempense afzettingen vertonen in de streek duidelijke sporen van verspoeling en vriesdeformaties.

De tertiaire en vroegpleistocene afzettingen werden gedurende het laatpleistoceen (130 000 tot 10 000 jaar geleden) overal bedekt met een deklaag. Gedurende de laatste pleistocene interglacialen werd herhaaldelijk eolisch materiaal afgezet, dat hier hoofdzakelijk bestaat uit lemig zand. De dikte van de deklaag op het gebied bedraagt minder dan 2,5 meter. De dekzanden zijn kalkloos en bevatten weinig glauconiet. Er komen wel enkele lenzen van zandleem in voor. Onderaan ligt een dun laagje basisgrind van kleine keitjes. Omdat het eolisch proces lokaal zand verplaatste, zijn ook de dekzanden eerder grofzandiger dan elders in de Noorderkempen. De zandige deklaag heeft een nivellerend effect op het reliëf. De impact van de laatste ijstijd (weichseliaan, 115 000 tot 10 000 jaar geleden) en de daaropvolgende periode, het holoceen (10 000 jaar geleden tot heden), zijn bepalend geweest in de vorming van het huidige microreliëf. Door een warmer en vochtiger klimaat nam vooral hier de algemene hellingerosie toe en ontwikkelde zich lokaal een weinig oppervlakteveen. De beekdalen in het gebied wijzigden zich niet, zoals veelal elders in de Kempen of de Vlaamse Vallei.

Het gebied wordt geomorfologisch gekenmerkt door een lange periode (vanaf het middenpeistoceen, 850 000 tot 130 000 jaar geleden)

van hellingserosie door afspoeling van de steilrand van de westelijke microcuesta (stroombekkenkamlijn) van het (voormalige) wadsedimentatiebekken. Het resultaat van het afspoelingsproces is dat de grovere korrelgroottefracties achter blijven op een denudatieve helling, hier gelegen in de noordoostelijke strook van het gebied en dat klastische puinkegelsedimenten voorkomen in de zuidwestelijke helft van het gebied. Het tweede belangrijkste geomorfologisch proces zijn de vriesvervormingen. Hier bedoelt men met glacis de door afspoeling slecht gesorteerde relatief grovere sedimenten in puinwaaivorm en de door vorsterosie vervormde en vermengde bovenste lagen van de dagzomende formaties leunend tegen een afbraakhelling. Het gebied maakt deel uit van het noordwestelijke uiteinde van de glacis behorende tot de microcuesta die zich uitstrekt in de streek van Kapellen over Brasschaat tot Schilde.

Als men het poldergebied als de zomerbedding van de Schelde beschouwt, dan is de randhelling bij een zeer hoge waterstand de winterbedding en de steilrand de oeverkant van de Schelde. Het is geen echte oeverkant meer, aangezien er geen Scheldesedimenten op de randhelling liggen. Andere geomorfologische processen hebben daarna nog plaatsgegrepen. De Schelde en Schijn hebben wel hun regionale invloed gehad bij het uitschuren van de microcuesta in deze streek. Hun zijbeken hebben het materiaal afgevoerd dat oorspronkelijk wel boven de randhelling/oeverkant lag. Het Rood met omgeving ligt op de oeverkant.

In het oosten van het grondgebied van Kapellen ligt het zandgebied. In het westen van het grondgebied van Stabroek liggen de kleiige alluviale Scheldepolders. De poldergrens volgt min of meer de hoogtelijn van 4 meter +TAW. De grens van het zandgebied (met eventuele duinen) volgt de hoogtelijn van 11 meter +TAW. De overgang gebeurt geleidelijk en betekent een overgang van akkergrond naar heide/bosgrond. Het Rood met omgeving maakt deel uit van dit overgangsgebied.

De microcuesta culmineert hier op ongeveer 9 meter +TAW en de bijbehorende steilrand ligt tussen de hoogtelijnen van 6 en 9 meter +TAW. Het gebied bevindt zich tussen ongeveer 5,8 en 10,3 meter +TAW en omvat dus de gehele topografische gradiënt van cuesta en steilrand. De hoogtelijn en de kamlijn van de cuesta vormen een oostwaartse inham midden in het gebied.

Het zandgebied ten oosten bestaat uit regionale, grote, golvende zandruggen gescheiden door ondiepe depressies. Deze ruggen zijn zuidwest-noordoostgeoriënteerd, zoals bijvoorbeeld de rug waar Hoevenen en Kapellen op liggen. Op de volgende noordelijker gelegen zandrug liggen Stabroek en Putte. Het Rood ligt in een golfdepressie tussen twee zandruggen. Ten zuidwesten vormt de zandrug van Hoevenen (waar de bebouwde kom op ligt) een zandig schiereiland dat westwaarts uitsteekt in het poldergebied. Door de microcuesta ten oosten en de zandrug ten zuidwesten ligt het gebied ingesloten in een komvormige depressie.

De bodems op de steilrand zijn meestal opgebouwd uit lemig zand tot zandgronden op de topografisch hoger gelegen plaatsen. In de depressies komen licht zandleembodems voor. De verschillende textuurstroken in het landschap vertonen een gradatie van grover in het noorden, het oosten en het zuiden, naar fijner gaande naar het midden van het gebied. Opvallend is ook het hogere ijzergehalte in de bovengrond en het grover worden in de diepte van het bodemmateriaal.

Het Rood omvat volgende bodemtypes: alluviale bodems, bodems op natte gronden, plaggenbodems, podzolbodems, vergraven terreinen en opgehoogde gronden. De alluviale bodems zijn hier ontwikkeld op beeksedimenten en hebben een beperkte profielontwikkeling. Vanwege hun lage topografische ligging zijn het zeer vochtige bodems, aangezien de grondwatertafel meestal slechts op geringe diepte voorkomt. Aan de bovenloop van de Rode Beek/Smalle Weg bestaan de dunne alluviale bodems uit licht zandleem rustend op een zandsubstraat en zijn ze zeer nat. Op enkele plaatsen komt veen op geringe diepte of aan het oppervlak voor. Te midden van het gebied ligt een alluviale bodem met venige bovengrond op een zandsubstraat.

Door het natte karakter van de gebieden waarin ze liggen hebben de bodems op natte gronden slechts een geringe tot onduidelijke profielontwikkeling. Het niet-gedifferentieerd substraat begint reeds op geringe diepte en is meestal uit materiaal van dezelfde textuurklasse als de bodemlaag opgebouwd. Roest, gleyverschijnselen en een reductiehorizont onderaan komen algemeen voor, naargelang de situatie van de waterhuishouding. De lemig zandbodems neigen meer naar het alluviaal bodemtype, terwijl de zandbodems op natte gronden eerder de zandgronden omzomen. In dit gebied vormen deze bodems de overgang van de alluviale beekvallei naar de zandgronden.

Zoals vaak bevinden de plaggenbodems zich vooral rondom de oude bewoningskernen en de voornaamste (oude verbindingswegen) naar die kernen. Langs de wegen die het gebied omzomen liggen uitgestrekte plaggenbodems die opvallend middelmatig zandig zijn en matig nat tot nat. Podzolbodems zijn het resultaat van een proces waarbij onder invloed van klimaat en vegetatie de voornamelijk zandige aardlagen verweren en uitlogen. Ze kunnen hoofdzakelijk aangetroffen worden waar naaldhoutvegetatie of heide overwegen of in de laatste eeuwen werden ontgonnen. Door de vorming van een harde inspoelingshorizont kan het regenwater niet steeds naar de ondergrond sijpelen. Ze hebben dan ook een zeer variabele waterhuishouding. Ook in dit gebied zijn het natte bodems. Ongestoorde podzolbodems zijn schaars in Het Rood en omgeving. Er ligt een kleine strook aan de rand van Kapellen. Aan de hand van de korrelgroottesamenstelling kan hier één textuurklasse onderscheiden worden, namelijk de lemig zandpodzolen.

Bij de vergraven terreinen en de opgehoogde gronden heeft de kolonisatie door pioniersplanten een begin van bodemprofielontwikkeling veroorzaakt die aanvangt met bovenaan de A-horizont en rechtstreeks rust op de onverwerde C-horizont.

Vegetatie

Op landschappelijk vlak evolueert het gebied, in noordelijke richting, van een gesloten en halfopen naar een open landschap. Aangezien de begroeiingen in het gesloten en open gebied sterk van elkaar verschillen wordt een onderscheid gemaakt tussen een zuidelijke en een noordelijke zone.

De meest waardevolle begroeiingen komen voor in het zuidelijk deel van het gebied. De noordgrens wordt hierbij min of meer gevormd door een denkbeeldige dwarslijn tussen de Kalmthoutsesteenweg en de Parijseweg. De Biologische Waarderingskaart (versie 2, 1997-2010) geeft dit weer als een biologisch (zeer) waardevol deel. Ten tijde van de bescherming (1999) wordt de vegetatie van de zuidelijke

zone hoofdzakelijk gedomineerd door bos en kasteelparken, afgewisseld door tal van kleinschalige, extensief beheerde weilanden met houtkanten en bomenrijen. Het meest opvallend zijn de bossen van Het Rood die bestaan uit zuur arm eikenbos in combinatie met zuur beukenbos. Het eikenbos bevindt zich op een voedelsarme, zure bodem en behoort voornamelijk tot het eiken-berkenbostype met een boomlaag van zomereik, zachte berk, ruwe berk en Amerikaanse eik. Verspreid komen tamme kastanje en beuk voor. Als gevolg van de voormalige kasteelparkfunctie en een verdwenen kwekerij komt op diverse plaatsen (vaak massaal) Pontische rododendron voor. In de richting van de Rode Beek bevinden zich twee voormalige poelen met bamboe. Dit is eveneens een relict van het vroegere kasteelpark. In het beukenbos komt weinig ondergroei voor. In de boomlaag domineert beuk en groeit sporadisch zomereik. Getuigen van de vroegere kasteelparkfunctie van het gebied zijn de talrijke grote en kleine dreven die de bossen doorkruisen. Ze bestaan voornamelijk uit beuk en Amerikaanse eik. Een ander type bos wordt meer noordoostelijk aangetroffen. Het gaat om populierenaanplantingen.

Enkele weilanden komen verspreid voor tussen de verschillende bostypen en vormen tevens de overgang naar de oostelijk gelegen kasteelparken. Het gaat om extensief beheerde weilanden met een erg kleinschalig karakter als gevolg van de dichte aanwezigheid van kleine landschapselementen als bomenrijen, houtkanten en ruigten. In de weilanden van Het Rood komen hoofdzakelijk soorten van matig bemeste graslanden op (matig) vochtige grond voor. Ten gevolge van begrazing en de aanwezigheid van enkele grachten vertonen de weilanden echter een vrij grote differentiatie. De weilanden grenzend aan de Bonapartelaan hebben een meer open karakter en worden algemeen meer intensief beheerd (begrazing, maaien). Sporadisch treffen we hier ook akkers aan. Houtkanten en bomenrijen zijn hier afwezig of minder goed ontwikkeld. Het gaat hier om een overgangszone naar het noordelijke gelegen open gebied, waar de kleine landschapselementen nagenoeg afwezig zijn. In de grachtkanten in deze zone kunnen plantensoorten aangetroffen worden als wilde bertram, zeeegroene rus en vijfvingerkruid. Langs de weilanden bevinden zich vaak goed gestructureerde bomenrijen (voornamelijk ten zuiden van de Rode Beek). Tussen die zuidelijk gelegen weilanden ligt een bomenrij van zomereik. Tussen die weilanden en de populierenaanplanting is eveneens een opvallende bomenrij van zomereik en gewone esdoorn aanwezig. Deze lineaire elementen zorgen voor een sterke verwevenheid tussen de weilanden en de omringende bossen.

Het belangrijkste lineaire element is hier de Rode Beek. Het is een typische poldersloot, met nagenoeg rechte oevers. Haar waterkwaliteit is matig op biologisch vlak. De Rode Beek is rijk aan fonteinkruiden. Naast drijvend fonteinkruid en gekroesd fonteinkruid komt ook het zeer zeldzame paarbladige fonteinkruid (*Groenlandia densa*) voor. Deze plant groeit bij voorkeur op plaatsen waar fosfaatarm water stroomt over een fosfaatrijkere bodem. Langs haar oevers groeien vooral planten uit voedselrijk milieu als grote brandnetel, riet en gele lis. Plaatselijk is er een uitgesproken dominantie van Pontische rododendron. Als begeleidende boomsoorten worden in hoofdzaak zwarte els en Canadapopulier (ter hoogte van Parijseweg) aangetroffen.

Het laatste belangrijke deelgebied zijn de kasteelparken. Typische kenmerken ervan zijn de talrijke vijvers en de verspreide, solitaire bomen (vaak exotisch en monumentaal), zoals rode beuk, moerascipres, tamme kastanje, robinia en de dominantie van Pontische rododendron.

De noordelijke zone bestaat grotendeels uit akkers gescheiden door drainagesloten. Dit polderachtig gebied is botanisch arm met uitzondering van een aantal weg- en grachtbermen. Hier worden soorten van voedselrijke milieus aangetroffen, zoals grote brandnetel, gele lis en fluitenkruid. Deze zone valt op door haar openheid, een eigenschap die zich westwaarts over de Stabroekse grens heen verderzet. Hoewel de percelering nog vrij intact is, is de afgrenzing door bomenrijen en houtkanten van vroeger verdwenen. Enkele onvolledige bomenrijen met zomereik en beuk herinneren hier nog aan. Een belangrijk relict wordt gevormd door de monumentale beukendreef die dwars door het gebied loopt ten zuiden van de Waterstraat.

Fytogeografisch is het gebied gelegen in het Kempens district. In Het Rood werden op het moment van de bescherming (1999) volgende voor deze regio zeldzame soorten geïventariseerd: bosveldkers (*Cardamine flexuosa*), boshavikskruid (*Hieracium sabaudum*), drienerfmuur (*Moehringia trinervia*), gewone es (*Fraxinus excelsior*), gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*), gewone salomonszegel (*Polygonatum multiflorum*), gewoon havikskruid (*Hieracium*), hulst (*Ilex aquifolium*), paarbladig fonteinkruid (*Potamogeton densus*), slanke waterbies (*Eleocharis uniglumis*), sleedoorn (*Prunus spinosa*), Spaanse aak (*Acer campestre*), vijfvingerkruid (*Potentilla reptans*), waternavel (*Hydrocotyle vulgaris*), zeeegroene rus (*Juncus inflexus*) en zwarte bes (*Ribes nigrum*).

Fauna

De verscheidenheid aan bos en open gebied in het zuidelijk deel en het open landbouwgebied in het noordelijk deel maakt het gebied interessant voor tal van vogels. Volgende vogelsoorten aangetroffen in dit gebied zijn waarschijnlijk ook broedvogel: holenduif, houtduif, groene specht, grote bonte specht, winterkoning, heggenmus, roodborst, merel, zanglijster, tuinfluiter, zwartkop, tjiftjaf, glanskop, matkop, pimpelmees, koolmees, boomklever, boomkruiper, Vlaamse gaai, ekster, spreeuw, vink, buizerd, wilde eend, sperwer, torenvalk, waterhoen, ransuil, fitis, kauw, zwarte kraai, ringmus en groenling. Zowel de roofvogels als de aanwezigheid van de glanskop en boomklever duiden het belang aan van de bossen en de parkbossen in het gebied.

Van zoogdieren zijn talrijke waarnemingen van ree, eekhoorn en sporadische meldingen van vossen bekend. Ook de egel, het konijn, de bunzing, de hermelijn en de wezel komen er voor. De ree komt in de winter en het voorjaar in grote aantallen voor. In de zomer zijn de groepen kleiner. De talrijke oude bomen met hollen en scheuren zijn geschikte verblijfplaatsen voor vleermuissoorten, waarbij de open dreven en de bosranden een geschikt jachtterrein vormen voor onder meer de watervleermuis, franjestaart en baardvleermuis. De twee laatstgenoemde soorten staan op de rode lijst van bedreigde zoogdieren in Vlaanderen.

Cultuurhistorisch landschap

Van oudsher was het grondgebied van Kapellen iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat voor het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. De weg die Antwerpen met Bergen op Zoom verbindt en waar Kapellen ongeveer in het midden van ligt is een Romeinse heerbaan die in de middeleeuwen waarschijnlijk werd gebruikt als pelgrimsroute vanuit het noorden naar het Spaanse

Santiago de Compostela. Het is naar aanleiding van de kapel die men in de 12de-13de eeuw bouwde ter ere van Sint-Jacob dat de voormalige naam "Hogeschote" mettertijd veranderde in Kapellen.

Het landschap, gelegen op een hellend overgangsgebied met deels zandgrond en destijds deels veengrondgronden, maakt deel uit van het vanaf ongeveer 1250 voor landbouw ontgonnen gebied Hoevenen, Kapellen, Stabroek, Eertbrand en Putte. Het is het grootste aaneengesloten gebied dat ingericht werd volgens het systeem van de regelmatige hoevenstrokenverkavelingen. Er werden reeksen rechte, langgestrekte kavels afgemeten, meestal met een hoeve op de kop (langsheen die hoger gelegen straten). Ook het inpolderen van het gebied ten westen van dat overgangsgebied werd in die periode stelselmatig aangevat. Ook hier werd een regelmatige kavelstructuur aangehouden, de bewoning bestond echter uit verspreide (dikwijls omwalde) boerderijen aan de binnenkant van dijken en langs de hogergelegen wegen.

Op de kabinetskaart van de Ferraris (1770-1778) is dit landschapsbeeld zeer goed te zien. De verbindingsweg Bergen op Zoom (de latere Kapelsestraat) werd met bomen omzoomd. De weg werd in deze toestand aangelegd tussen 1759 en 1763. Ten westen van deze weg, tussen de Streepstraat en de Waterstraat, bevinden zich een 30-tal losstaande gebouwen, sommige met een kleine moestuin erbij, andere met een boomgaard of gelegen op een groter langgerekt landbouwperceel. Het achterliggende gebied is volledig opgedeeld in kleine, overwegend lange, smalle percelen van verschillende grootte. De lange zijde van die percelen staat steeds dwars op de weg (oost-westwaarts langs de Kapelsestraat en de Parijseweg en noord-zuidwaarts aan de Streepstraat). Sommige van deze percelen worden gebruikt als weiland, andere als akkerland. Een minderheid van deze percelen is bebost. Het percelenpatroon wordt geaccentueerd door de systematische aanwezigheid van houtkanten aan de perceelsgrenzen. De beboste percelen zijn steeds loofbos op een smalle streep na in de zuidwesthoek van het gebied, waar een naaldhoutaanplant voorkomt. Opvallend zijn de vier rechte dreven die het terrein van het noordoosten naar het zuidwesten doorsnijden. Op de plaats van de huidige Waterstraat is een beek die evenwijdig loopt aan die vier dreven afgebeeld. Deze wordt eveneens afgeboord door een rij bomen. Een kleinere beek loopt in het zuidelijke gedeelte langsheen een concentratie van vochtige graslanden en enkele percelen bos. Tegen de huidige Parijseweg aan bevinden zich slechts een tweetal hoeven met bijgebouw. Langs de oostzijde van de Kapelsestraat is een eenzelfde type percelering terug te vinden, zij het met een snelle overgang naar het nog onontgonnen heidegebied van de Kempen. Aan de westelijke zijde sluit het gebied aan bij het poldergebied van de Schelde met zijn smalle repelvormige percelen. Hier is een geleidelijk verschil waar te nemen in de richting van de Schelde. Het kleinschalig karakter van het landschap verdwijnt stilaan door de afwezigheid van bomenrijen en houtkanten en doordat de percelen steeds groter worden.

Uit de kaart van Vandermaelen (1846-1854) blijkt dat het grootste deel van het gebied nog steeds door landbouw wordt ingenomen. Twee van de dreven zijn verdwenen. Aan de Kapelsestraat bevindt zich in het zuidelijke gedeelte tussen het traject van de "Roode beek" en de Streepstraat het kasteel Pharazijnshof ("Château Pharazyns Hof"). Het kasteelpark is op dit ogenblik nog niet aangelegd. Voor de rest blijkt de situatie van de bewoning weinig veranderd ten opzichte van de Ferrariskaart. De bebossing heeft zich licht uitgebreid langsheen de "s Herentogensche beek" in het noorden en langsheen de meest noordelijk gelegen dreef. Ook in de buurt van de meest zuidelijke hoeve aan de Parijseweg, aangeduid als "Roode hof", vindt men enkele kleine bospercelen meer dan vroeger. Het streepje naaldhoutbos is verdwenen. Ten zuiden van het gebied bevindt zich het kasteel Blauwhof ("Château Blauw Hof") met geometrische kasteeltuin terug, dat zich met zijn nog niet volledig ontwikkeld parkbos naar het noorden toe uitstrekt tot aan de "Roode beek".

De landhuizen langs de Kapelsestraat dateren van het einde 19de eeuw - begin 20ste eeuw. Op de kaart van het *Institut Cartographique Militaire* van 1903 staan ze ingetekend. Ze kunnen beschouwd worden als uitlopers van de voormalige kastelen en buitenplaatsen. De gegoede bourgeoisie gaf toen echter de voorkeur aan kleinere en makkelijker te onderhouden landhuizen, omringd door een grote tuin of park.

Het [Pharazijnshof](#) (het latere Koninklijk Atheneum), ook Irishof genoemd, is het eerste in de reeks. Het werd in zijn huidige verschijning in 1893 gebouwd naar ontwerp van architect Michel De Braey, waarbij door de tuinarchitecten Louis Fuchs en Emile Edmond Galoppin het park werd aangelegd. Het water van de Rode Beek wordt gebruikt om de parkvijvers te voeden. Het domein, toegankelijk via een bakstenen brug, wordt aan de straatzijde afgezoomd door een gracht en rododendronhaag. Achter het park is op de kaart van 1903 een boomgaard ingetekend. Villa Irishoeve bevindt zich achter het Pharazijnshof en werd gebouwd in dezelfde cottagestijl.

Naast het Pharazijnshof ligt het [Hof ter Vijvers](#), een eclectisch landhuis met een siertuin die in 1908 werd aangelegd naar ontwerp van architect Jan Jacobs. Aan de noordzijde bevindt zich nog een ijskelder, bekroond met een polygonaal paviljoentje. Aansluitend bij dit domein ligt het [landhuis Heidehof](#), dat rond 1890 op de plaats van een ouder landhuis gebouwd werd. Op de kaart van 1903 wordt het landhuis omringd door een beboomd domein met brede grachten, grasvelden en rododendrons. Dit landhuis, later omgevormd tot Rijksinternaat, werd in 1917 onder leiding van architect Joseph Hertoghs verbouwd. Het landhuis is bereikbaar via een gesmeed ijzeren toegangspoort naar midden-18de-eeuws patroon afkomstig van een ouder kasteel. Verderop in het domein bevindt zich een boogvormige brug met ijzeren leuning versierd met pijlmotief. Nabij het landhuis bevindt zich een 18 meter hoge [bruine beuk](#).

Enkele percelen verder bevindt zich het [Starrenhof](#), sinds 1930 als klooster gebruikt door de broeders van Scheppers. Het betreft een in 1881 gebouwd eclectisch kasteel met neo-Vlaamse-renaissance-elementen naar ontwerp van architect Théophile De Grooff in een park omgeven door een bakstenen omheiningmuur. Aan de oostzijde van het kasteel bevinden zich een koetshuis en paardenstal van 1884. In het park voor het kasteel staat een obelisk met rolwerk- en stermotief waaraan ijzeren lichtarmen bevestigd zijn.

De perceelstructuur in het landschap en de rest van de bebouwing worden op de kaart van 1903 gelijkaardig afgebeeld als op de kaart van Vandermaelen. Langsheen de talrijke grachten en insteekwegen zijn bomenrijen en houtkanten ingetekend. De centrale vochtige zone ten zuiden van de Bonapartelaan blijft zichtbaar als een weilandencomplex. Het aantal bospercelen is fel teruggedrongen. Enkel in het noordelijk deel blijven er een aantal stroken over. Ze worden aangeduid als naaldhout. Palend aan de Waterstraat zijn twee ovale figuren ingetekend, waarvan de reden of de oorsprong niet meteen duidelijk is.

Op het moment van de bescherming (1999) heeft het gebied nog een grote landschappelijke waarde omdat de geschetste landschapsopbouw niet wezenlijk veranderd is, ondanks de druk van de verstedelijking die de omgeving ondergaat. Het landschapsbeeld wordt grotendeels bepaald door het nog gave ontginningspatroon dat op het overgangsgedebied van de polder naar het zandgebied van de Kempen werd uitgebouwd in de zone tussen Hoevenen, Kapellen, Stabroek en Putte. Dit ontginningspatroon wordt gekenmerkt door een regelmatige, langgestrekte, rechthoekige kavelopdeling met meestal een hoeve op de kop die aan de hoger gelegen straat gesitueerd is. Tussen de smalrepige percelenpatronen komen talrijke sloten en ontsluitingswegen voor.

Het noordelijke deel is geëvolueerd tot een open polderachtig gebied door het verdwijnen van de houtkanten en bomenrijen. De hoeven zijn inmiddels verdwenen, enkel de Rode hoeve in vakwerkbouw heeft een kern die mogelijks teruggaat tot in de 18de eeuw. Voor de rest is de bebouwing, ook die langsheen de Kapelsestraat, van een recente(re) datum. Enkele dreven en bomenrijen getuigen nog van dit vroeger landschapsbeeld. Een belangrijk relict wordt gevormd door de monumentale beukendreef (de meest noordelijke van de vier oorspronkelijke dreven) die dwars door het gebied van de Kapelsestraat naar de Parijseweg loopt ten zuiden van de Waterstraat. Een aantal onvolledige bomenrijen accentueren voormalige perceelsgrenzen. In dit deelgebied komen zowel weilanden als akkerlanden voor. In de noordwestpunt van het gebied bevindt zich de [kapel Onze-Lieve-Vrouw van de Heuvels](#). Deze eenvoudige, bakstenen kapel, gelegen op een grasveld omringd met hoogstammige bomen, werd in 1939 gebouwd naar ontwerp van architect Albert Van den Bergh en hoort bij het gehucht de Heuvels op het grondgebied van Stabroek.

Het (zuid)oostelijk deel van het gebied is volledig omgezet naar een totaal verschillend landschapstype. Hier zijn een aaneengesloten reeks kasteelparken en -tuinen aangelegd met een vrij gesloten karakter. In het zuidelijk deel van het landschap is het belangrijkste lineaire element de Rode Beek, een typische poldersloot. Het landschap ten zuiden van de Rode Beek is geëvolueerd tot een halfopen landschap doordat een groot deel als parkbos werd aangelegd. De loofbossen wisselen er af met tal van kleinschalige, extensief beheerde weilanden met houtkanten en bomenrijen. Getuigen van de vroegere kasteelparkfunctie van het gebied zijn de talrijke grote en kleine dreven die de bossen doorkruisen.

Een belangrijke conclusie is dat het gebied een grote graad van openheid heeft, maar dat aan de oostelijke grens een grote antropogene invloed heerst. Het deel van het domein Blauwhof dat ten zuiden van de weg gelegen is, werd ingericht als een complex met blokken residentiële appartementen. Het Blauwhof zelf is vervangen door een nieuw gebouw.

- Onroerend Erfgoed Antwerpen, beschermingsdossier DA002198, Het Rood en omgeving (M. DE BORGHER, 1999).
- Tertiair-geologische kaart van Vlaanderen, Kapellen, Parijseweg [online] geo.onroerenderfgoed.be (geraadpleegd op 23 december 2014).

Fysische geografie

Geologische opbouw

In heel de ankerplaats komt de cenozoïcum (tertiaire) zeeafzetting, de Boomformatie, voor. Ze vormt een 50 tot 60 meter dikke laag van waterdoorlatende klei die overal in de diepere ondergrond van de gehele Kempen aanwezig is. De bovenkant van de laag ligt hier 50 meter onder de zeespiegel. In de gehele Kempen liggen op de Klei van Boom dikke watervoerende zandige formaties die afgezet werden in zee gedurende de neogene periode, de jongste helft van het cenozoïcum (tertiair). De Formatie van Merksplas/Brasschaat is vroegquair. Deze formatie bestaat uit middelmatige tot fijne witgrijze kwartszanden met dunne klei- en veenbandjes. De formatie dagzooft in het zuidwesten van het gebied, in de brede tussenzone waar de polderklei ophoudt en de topografisch hoger gelegen Kempenformatie dagzooft.

Het huidige reliëf en landschap in het Schelde-gebied zijn ontstaan door verschillende geomorfologische processen en evolutiefasen gedurende voornamelijk het Quartair. De zanden en kleien van de Kempen Formatie werden afgezet gedurende de talrijke warmere interglaciale perioden (tussenijstijden) van het oudpleistoceen. Dit klei-zandcomplex wisselt lateraal zeer snel van korrelgroottesamenstelling.

Gedurende het oudpleistoceen zou de Noorderkempen herhaaldelijk ingenomen zijn geweest door een waddenzee. In dit schorreachtige gebied werden wadzanden en kleilagen afgezet. De westelijke rand van dit klei-zandcomplex vormt nu een microcuesta die loopt vanaf Zandvliet, over Stabroek en Kapellen tot Oud-Turnhout. In de ankerplaats volgt de steilrand min of meer de 7,5 meter hoogtelijn (tussen 6 en 9 meter). De Kempen Formatie is ter hoogte van het gebied eerder grofzandig en mist de duidelijke kleilagen van de Noorderkempen. De dagzomende bovenkant van de formatie vertoont in de streek duidelijke sporen van verspoeling en vriesdeformaties.

De cenozoïcum (tertiaire) en oudpleistocene afzettingen werden gedurende het jongpleistoceen overal bedekt met een deklaag. Gedurende de laatste pleistocene glacialen werd herhaaldelijk eolisch materiaal afgezet, dat hier hoofdzakelijk bestaat uit lemig zand. De dikte van de deklaag op het gebied bedraagt minder dan 2,5 meter. De dekzanden zijn kalkloos en bevatten weinig glauconiet. Er komen wel enkele lenzen van zandleem in voor. Onderaan ligt een dun laagje basisgrind van kleine keitjes. Omdat het eolisch proces lokaal zand verplaatste, zijn ook de dekzanden eerder grofzandiger dan elders in de Noorderkempen. De zandige deklaag heeft een nivellerend effect op het reliëf.

De impact van de laatste ijstijd (Weichseliaan) en de daaropvolgende periode, het holoceen, zijn bepalend geweest in de vorming van het huidige microreliëf. Door een warmer en vochtiger klimaat nam vooral hier de algemene hellingerosie toe en ontwikkelde zich lokaal een weinig veen. De beekdalen in het gebied wijzigden zich niet, zoals veelal elders in de Kempen of de Vlaamse Vallei.

Geomorfologie en bodemgesteldheid

Het gebied wordt geomorfologisch gekenmerkt door een lange periode (vanaf het middenpleistoceen) van hellingerosie door afspoeling van de steilrand van de westelijke microcuesta van het (voormalige) wadsedimentatiebekken van de Kempenformatie. Het resultaat van het afspoelingsproces is dat de grovere korrelgroottefracties achter blijven op een denudatieve helling, hier gelegen in de

noordoostelijke strook van het gebied en dat klastische puinwaaersedimenten voorkomen in de zuidwestelijke helft van het gebied. Het tweede belangrijkste geomorfologisch proces zijn de vriesvormingen. Hier komt een glacis voor. Dat fenomeen wordt gekenmerkt door afspoeling slecht gesorteerde relatief grovere sedimenten in puinwaaivorm en door vorstwerking gevormde en vermengde bovenste lagen van de dagzomende formaties leunend tegen een afbraakhelling. Het gebied maakt deel uit van het noordwestelijke uiteinde van de glacis behorende tot de microcuesta die zich uitstrekt in de streek van Kapellen, over Brasschaat tot Schilde.

Als men het poldergebied als de zomerbedding van de Schelde beschouwt, dan is de randhelling bij een super hoge waterstand de winterbedding en de steilrand de oeverkant van de Schelde. Het is natuurlijk geen echte oeverkant meer, daar er geen Scheldesedimenten op de randhelling liggen. Andere geomorfologische processen hebben daarna nog plaatsgegrepen. De Schelde en Schijn hebben wel hun regionale invloed gehad bij het uitschuren van de microcuesta in deze streek. Hun zijbeken hebben het materiaal afgevoerd dat oorspronkelijk wel boven de randhelling/oeverkant lag.

In het oosten van het grondgebied van Kapellen ligt het Zandgebied. In het westen van het grondgebied van Stabroek liggen de kleiige alluviale Scheldepolders. De poldergrens volgt min of meer de + 4 meter-hoogtelijn. De grens van het Zandgebied (met eventuele duinen) volgt de 11 meter hoogtelijn. De overgang gebeurt geleidelijk. Ze betekent een overgang van akkergrond naar heide/bosgrond. Het oostelijk deel van het landschap maakt deel uit van dit overgangsgebied, het westelijk deel is polder.

Deze microcuesta culmineert hier tot 9 meter hoogte en de bijhorende zwakke steilrand ligt tussen de 6 en 9 meter hoogte. Het gebied van de ankerplaats omvat de gehele topografische gradiënt van een cuesta.

Het Zandgebied ten oosten bestaat uit regionale grote golvende zandruggen gescheiden door ondiepe depressies. Deze ruggen zijn zuidwest-noordoostelijk georiënteerd. Bijvoorbeeld de rug waar Hoevenen en Kapellen op liggen. Op de volgende noordelijker gelegen zandrug liggen Stabroek en Putte. Het gebied ligt in een golfdepressie tussen twee zandruggen.

Ten zuidwesten vormt de zandrug van Hoevenen (waar de bebouwde kom op ligt) een zandig schiereiland dat westwaarts uitsteekt in het poldergebied.

Hydrologie

Door de micro-cuesta ten oosten en de zandrug ten zuidwesten ligt het gebied ingesloten in een komvormige depressie. De afwatering van het oppervlaktewater gebeurt van noordoost naar zuidwest, volgens de helling van de steilrand. In het midden van de topografische depressie (de omgeving van [het Rood](#)) is het natter. Daar werden talrijke grachten gegraven in een dambordpatroon om dit gebied droog te houden. Het gebied wordt ontwaterd door vnl. de Rode Beek. De 's Hertogendijkse beek die meer noordelijk loopt, voert relatief weinig water af uit dat deel van het landschap. In de polder zijn de Kleine Watergang, de Sint Jacobsloop en de Ettenhovense beek de voornaamste afvoerende waterlopen. In de polder is een intensief orthogonaal afwateringgrachtenspatroon aanwezig om de landbouwpercelen te ontwateren. Zij vervangen de oorspronkelijke beken die voor de inpoldering door de natuurlijke depressies in de polder stoomden.

Het vrije (=freatische) grondwater bevindt zich in de dekzanden en het bovenste zandige deel van de Formatie van de Kempen (infiltratiegebied boven de 9 meter). Het freatisch grondwater vloeit over de bovenste eerste kleilaag westwaarts naar de dagzomergrens van deze kleilaag aan de randhelling. Hier geeft ze aanleiding tot een verspreid kwelgebied. Dit kwelgebied is een langgerekte strook die evenwijdig loopt met de steilrand. In Stabroek en Kapellen is dit het brongebied van een aantal korte beekgrachten die het kwelwater afvoeren naar de Schelde. Ook de Rode Beek en zijn beekgrachten voeren kwelwater af. Eénmaal volledig over de randhelling ten westen van de kleilaag sijpelt het kwelwater naar de diepere ondergrond en vervoegt de Neogene aquifer. Tussen de halfwaterdoorlatende Formatie van de Kempen en de ondoorlatende Boomse klei komen uitsluitend goed doorlatende watervoerende reservoirzanden voor. In deze zandige formaties ligt de voor de drinkwatervoorziening belangrijke ingesloten grondwaterlaag, bekend als Neogene aquifer. Het diepe grondwater in deze aquifer vloeit oostwaarts.

Flora en begroeiingen

Op landschappelijk vlak is het grootste deel van de ankerplaats een open landschap. Enkel de zuidoostelijk hoek is gesloten tot halfopen. De meest waardevolle begroeiingen vinden we in dat zuidoostelijk gedeelte (deelgebied kleine landschapselementenrijk overgangsgebied). Op de Biologische Waarderingskaart wordt dit gebied grotendeels als biologisch zeer waardevol en waardevol aangeduid. De vegetatie van deze zuidelijke zone wordt hoofdzakelijk gedomineerd door bos en kasteelparken, afgewisseld door tal van kleinschalige, extensief beheerde weilanden met houtkanten en bomenrijen. Het meest opvallend zijn de bossen van Het Rood die bestaan uit zuur arm eikenbos in combinatie met zuur beukenbos. Als gevolg van de voormalige kasteelparkfunctie en een verdwenen kwekerij komt op diverse plaatsen (vaak massaal) Pontische rododendron voor. In de richting van de Rode Beek bevinden zich twee voormalige poelen met, zich uitbreidende, bamboe. Dit is eveneens een relict van het vroegere kasteelpark. De talrijke grote en kleine dreven die de bossen doorkruisen (voornamelijk bestaande uit Beuk en Amerikaanse eik) zijn eveneens getuigen van de vroegere kasteelparkfunctie van het gebied zijn. Enkele weilanden komen verspreid voor tussen de verschillende bostypen en vormen tevens de overgang naar de oostelijk gelegen kasteelparken. Het gaat om extensief beheerde weilanden met een erg kleinschalig karakter als gevolg van de dichte aanwezigheid van kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en ruigten. De weilanden grenzend aan de Bonapartelaan hebben een meer open karakter en worden algemeen meer intensief beheerd (begrazing, maaien). Sporadisch treffen we hier ook akkers aan. Houtkanten en bomenrijen zijn hier afwezig of minder goed ontwikkeld. Het gaat hier om een overgangszone naar het noordelijke gelegen open gebied, waar de kleine landschapselementen nagenoeg afwezig zijn. Hier zijn de grachtkanten als een relevante kleine landschapselementen te beschouwen. De laatste belangrijke zone in dit deelgebied zijn de kasteelparken langsheen de Kapelsestraat. Het zijn parken en tuinen in landschapsstijl, met typische elementen als vijvers, grachten, solitaire bomen (vaak exotisch en monumentaal), boomgroepen, beboste delen. Er is hier ook een dominantie van Pontische rododendron.

De zone ten noorden en ten westen van voornoemd deelgebied bestaat grotendeels uit akkers gescheiden door drainagesloten. Dit landschap (deelgebied Open Overgangsgebied) is botanisch arm met uitzondering van een aantal weg- en grachtbermen. Deze zone valt op door haar openheid, een eigenschap die zich westwaarts in het poldergebied verder zet. Hoewel de percelering nog vrij intact is, is de afgrenzing door bomenrijen en houtkanten van vroeger verdwenen. Enkele onvolledige bomenrijen met Zomereik en Beuk herinneren hier aan. Een belangrijk relict wordt gevormd door de monumentale beukendreef die dwars door het gebied loopt ten zuiden van de Waterstraat.

Het westelijk deelgebied (deelgebied Poldergebied) is een open landschap waarin de vegetatie van de (zand)wegbermen en de grachtkanten evenals de plaatselijke kleine landschapselementen, zoals rietkragen, houtkanten en bomenrijen, een belangrijke natuurwaarde hebben.

De verscheidenheid aan bos en open gebied, en de samenhang met de andere poldergebieden en de Schelde in de omgeving maakt het gebied interessant voor tal van vogels als broed- als overwinteringsgebied en voor zoogdieren, waaronder soms zeldzame vlermuizen als Franjestaart en Baardvleermuis, als leefgebied.

In de teksten bij het kaartmateriaal van de biologische waarderingskaart wordt aan het gebied een grote waarde toegekend vanwege de aanwezigheid van een belangrijke gradiënt. Het voorkomen van een grote variatie in bodemstructuur, van een belangrijk hoogteverschil en het contact tussen het zure Kempische hooglandwater en het kalkrijke polderwater, geven het gebied een apart karakter en een potentieel hoge biologische waarde.

Bovendien zitten we op de grens tussen twee fytogeografische districten namelijk het Maritieme en het Kempische. Op een afstand van enkele kilometers kan men van west naar oost de overgang van polder naar Kempen ervaren.

Cultuurhistorie

Ontwikkeling van het cultuurlandschap

Het oostelijk deel van het landschap ligt in de zone waar de vruchtbare kleiige poldergrond zich mengt met het zand van de Kempen.

Van oudsher was het grondgebied van Kapellen (vroeger Hogeschoote genoemd = hoge beschutting, dus veilig voor het water) iets hoger gelegen dan het omliggend land, dat vòòr het aanleggen van de polderdijken meermaals onder water liep. Mensen gingen zich uiteraard vestigen op deze hoger gelegen plaatsen. De weg die Antwerpen met Bergen-Op-Zoom verbindt en waar Kapellen ongeveer in het midden van ligt, is een heirbaan die in de Middeleeuwen waarschijnlijk werd gebruikt als pelgrimsroute vanuit het noorden naar het Spaanse Sint-Jacob van Compostela. Het is naar aanleiding van de kapel die men in de 12de-13de eeuw bouwde ter ere van Sint-Jacob dat de voormalige naam Hogeschote mettertijd veranderde in Kapellen.

Dit landschap dat dus op een hellend overgangsgebied gelegen is met deels zandgrond maar destijds ook deels veengrondgronden, maakt deel uit van het vanaf ongeveer 1250 voor landbouw ontgonnen gebied Hoevenen, Kapellen, Stabroek, Eertbrand en Putte. Het is het grootste aaneengesloten gebied dat ingericht werd volgens het systeem van de regelmatige hoevenstrokenverkavelingen. Er werden reeksen rechte, langgestrekte kavels afgemeten, meestal met een hoeve op de kop (langsheen die hoger gelegen straten). Ook het inpolderen van het gebied ten westen langsheen dat overgangsgebied werd in die periode stelselmatig aangevat. Ook hier is werd een regelmatige kavelstructuur aangehouden, de bewoning bestond echter uit verspreide (dikwijls omwalde) boerderijen aan de binnenkant van dijken en langs de hoger gelegen wegen. Op de kabinetskaart van de Ferraris (1771-1777) is dat landschapsbeeld nog gaaf aanwezig.

Nog meer naar het westen sluit het gebied aan bij het poldergebied van de Schelde met zijn smalle repelvormige percelen. Er is hier een geleidelijk verschil waar te nemen, hoe verder men naar de Schelde gaat. Het kleinschalig karakter van het landschap verdwijnt stilaan door de afwezigheid van bomenrijen en houtkanten en doordat de percelen steeds groter en meer blokvormig worden.

Dat eertijds moerassige gebied behoorde oorspronkelijk tot het land van Breda en vormde vanaf ca. 1192 een leen van de hertog van Brabant. Het ontstaan van het huidige polderlandschap in en om Stabroek gaat terug tot de 13de eeuw, toen Gillis van Attenhoeven begon met de inpoldering van de streek, die toen 'Attenhoeven' en later 'Ettenhove' werd genoemd.

Na de aanleg van 's Hertogendijk in de 13de eeuw werden de polder van Ettenhoven gescheiden van de polder van Lillo, evenals de twee toen reeds bestaande nederzettingen. Ten gevolge van dijkdoorbraken, al vroeg in de geschiedenis van dit poldergebied, werden de nederzettingen van het huidige Hoevenen en Stabroek naar de hogere gronden verhuisd.

Naar aanleiding van de 80-jarige oorlog (1568-1648) werden de polders onder water gezet en werd de 's Hertogendijk voorzien van 2 schansen (die nu verdwenen zijn door de aanleg van de haven). Met het herstel van de dijken werd slechts gestart in 1614. In die strijd tussen de Noordelijke en Zuidelijke Nederlanden werd na 1622 het gebied opnieuw onder water gezet. Pas na de Vrede van Munster in 1648 werden de dijken opnieuw hersteld. In latere perioden kwamen de polders nog verschillende malen - al dan niet opzettelijk - onder water te staan, onder meer na zware dijkbreuken in 1830 en tijdens de Tweede Wereldoorlog.

Vandaag betreft dit gebied nog een traditioneel polderlandschap, waarbinnen de 's Hertogendijk een waardevol historisch relict vormt. Op kaart 2 zijn ook de oorspronkelijke ontsluitingswegen aangeduid. Hoevenen en Stabroek zijn nog steeds poldergemeenten, waarvan het bebouwde gebied op een zandrug gelegen is, maar door uitbreidingen hebben ze hun typische karakter van straatdorp deels verloren. Op basis van de gegevens van de kabinetskaart van de Ferraris, de kaart van Vandermaelen (1854) en de topografische kaarten kan worden gesteld dat de landschapsstructuur en topografie van een aanzienlijk deel van dit gebied doorheen de geschiedenis stabiel is gebleven.

De ankerplaats is ook betrekkelijk rijk aan bouwkundig erfgoed. Zeker te vermelden is de voormalige [parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw](#)

Geboorte, een pseudo-basiliek, die waarschijnlijk teruggaat tot de 15de eeuw, met een kern uit de 13de eeuw. Bijhorend is er een omheind en ommuurd kerkhof. Ter hoogte van Ettenhove staat een 19de-eeuwse ast - eertijds gebruikt voor het drogen van veldvruchten en cichoreiwortels - bij een hoeve uit de eerste helft van de 20ste eeuw. **De Rode Hoeve** klimt in ouderdom mogelijk nog op tot de 18de eeuw en ligt nog steeds te midden van de weilanden. Voor de rest is de bebouwing, ook die langsheen de Kapelsestraat is van een recente(re) datum. De huidige grote landhuizen langsheen de Kapelsestraat dateren van rond de eeuwwisseling. Op de kaart van het Militair Geografisch Instituut 1903 staan ze ingetekend. Men mag ze beschouwen als uitlopers van de voormalige kastelen en buitenplaatsen. De gegoede bourgeoisie geeft in die periode echter de voorkeur aan kleinere en makkelijker te onderhouden landhuizen, omringd door een grote tuin of park. Het **Pharazynhof**, ook Irishof genoemd, dat nu het Koninklijk Atheneum is, wordt in zijn huidige verschijning in 1893 gebouwd, waarbij door de tuinarchitecten Fuchs en Galopin het park wordt aangelegd in landschapsstijl. Het water van de Rode beek wordt gebruikt om de parkvijvers te voeden. Ook het **Hof ter Vijvers** heeft een grote landschapstuin die in 1908 werd aangelegd naar ontwerp van architect J. Jacobs. Aan de noordzijde bevindt zich nog een ijskelder (met een paviljoentje erop). Het **domein Heidehof**, rond 1890 op de plaats van een ouder landhuis gebouwd, werd omringd door een beboomd domein met brede grachten en grasvelden, evenals **het Starrenhof** dat vanaf 1930 door de paters van Scheppers als klooster wordt gebruikt.

Archeologische gegevens

Doordat in het gebied tot op heden nog geen archeologisch onderzoek is verricht, vermeldt de Centrale Archeologische Inventaris geen gegevens betreffende oudere vondsten en gekende sites. Toch kunnen in het gebied potentiële archeologische zones verwacht worden om volgende redenen. Historisch is Kapellen onder de naam Hoogeschoot reeds bekend van in de 12de eeuw. Aangezien het landschap een overgangsgebied vormt tussen polder en zandige Kempen, zijn er vruchtbare gronden aanwezig die voor landbouwdoeleinden geschikt waren. De gronden zullen dus reeds vroeg bewerkt en bewoond zijn. De 18de-eeuwse bewoning die op de kabinetskaart van de Ferraris (1771-1777) is aangeduid kan dan ook oudere wortels hebben. De belangrijkste zones zijn de drogere en hogere zandgronden. Dergelijke gronden werden van in de prehistorie tot in de volle middeleeuwen geprefereerd als woongebied. Ze moeten dus beschouwd worden als archeologisch waardevol. Als voorbeeld wordt verwezen naar Ekeren waar op dergelijke zandopduiking op de rand van de Scheldepolders en de Schijnvallei, nederzettingssporen van de ijzertijd, Romeinse periode en middeleeuwen werden teruggevonden. De polders zijn relatief recent ontwikkeld. Van Ettenhoven is geweten dat het een middeleeuwse dorpskern was die overstromd is en dus momenteel bedekt is door de polderklei. De juiste situering is ongekend (Ettenhoven Polder). Er is zeker ook middeleeuwse bewoning te verwachten rond het Romaanse kerkje van Hoevenen. Hoevenen zelf ligt op een zandopduiking. Daar zijn bij de bouw van de sporthal paalkuilen waargenomen. Vanuit archeologisch oogpunt moet in dit gebied ook rekening met de oude lopen van de Schijn, waar de zogenaamde ijzertijdprauwen ontdekt zijn in de 19de eeuw. Deze lopen moeten nog kunnen getraceerd worden op de bodemkaart. De kleine zandige opduikingen die zich situeren naast oude lopen/armen van een rivier herbergen vaak nog nederzettingen van jagers-verzamelaars. Het gebied is ook belangrijk voor rivierdeposities en oude dijken ('s Hertogendijk). In de ankerplaats zijn ook meerdere pluggencomplexen aanwezig. Pluggencomplexen zijn door de eeuwen opgebouwd in zones die in oorsprong al aantrekkelijk waren voor landbouw of die verbeterd dienden te worden om een toename van de bevolking op te vangen. In die zin is de opbouw van een pluggenbodem te relateren aan menselijke aanwezigheid. Over de wijze waarop ze zijn ontstaan bestaan verschillende meningen. Archeologische sites die zich onder een pluggenbodem bevinden zijn doorgaans beter beschermd tegen bodemingrepen omdat het afdekkend pakket (plag en teelaarde) dik genoeg is om de site te beschermen tegen reguliere menselijke, bodemingrepen in het kader van bijvoorbeeld landbouwactiviteiten.

- Kabinetskaart van de Oostenrijkse Nederlanden voor Zijn Koninklijke Hoogheid de Hertog Karel Alexander van Lotharingen, Jozef Jean François de Ferraris, Koninklijke Bibliotheek van België, uitgegeven in 1770-1778, schaal 1:11.520 herleid naar 1:25.000.
- Gereduceerde Kadasterkaart van België, Dépôt de la Guerre, uitgegeven tussen 1845-1855, schaal 1:20000
- Topografische kaart van België, Philippe Vandermaelen, uitgegeven tussen 1846-1854, schaal 1:20.000.
- Topografische kaarten van België, Krijgsdepot: Eerste editie uitgegeven tussen 1865-1880, schaal 1:20.000. Herziening, Militair Cartografisch Instituut: tweede uitgave, 1880-1884, derde uitgave 1889-1900 en herziening derde uitgave 1900-1930, schaal 1:20.000. (Lemoine-Isabeau, 1988)
- Kaart van België, Militair Cartografisch Instituut, uitgegeven tussen 1928-1950, schaal 1:20.000.
- Kaart van België, Militair Geografisch Instituut, uitgegeven tussen 1949-1970, schaal 1:25.000.
- BOGEMANS F. 1997: Quartairgeologische Kaart 1-7 Essen – Kapellen, Brussel.
- Gullentops F., Bogemans F., De Moor G., Paulissen E. & Pissart A. 2001: Quaternary lithostratigraphic units (Belgium), *Geologica Belgica* 4.1-2, 153-164.
- LEENDERS K.A.H.W. 1996: *Van Turnhoutervoorde tot Strienemonde. Ontginnings- en nederzettingsgeschiedenis van het noordwesten van het Maas-Schelde-Demerengebied (400-1350)*, Zutphen.
- PLOMTEUX G., STEYAERT R. & WYLLEMAN L. 1985: *Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Antwerpen, Arrondissement Antwerpen*, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 10n2 (Ho-Ra), Brussel - Gent.
- NATUURRESERVATEN V.Z.W. 1997: *Aanvraag tot erkenning van het natuureservaat 'Het gemeentelijk natuurgebied Het Rood te Kapellen'*, Ongepubliceerd rapport, s.l.
- PROVINCIAAL INSTITUUT VOOR HYGIËNE. 1997: *Vooronderzoek bescherming landschap van Het Rood en Omgeving te Kapellen*, s.l.
- PROVINCIE ANTWERPEN s.d.: *Provinciale Landschapskaart Antwerpen: Digitale inventaris van landschapselementen in de Provincie Antwerpen op basis van bestaande landschapsstudies en kaarten*, Provincie Antwerpen, toestand 2010, verschillende schaalniveaus.

Omvat

- **Kapelsestraat (Kapellen)** Duitse bunker, tijdens de Eerste Wereldoorlog opgetrokken als onderdeel van de 'Nordabschnitt'.
- **Ettenhoven 116-118 (Stabroek)** Duitse bunker, tijdens de Eerste Wereldoorlog opgetrokken als onderdeel van de 'Nordabschnitt'.
- **Brasschaat (Brasschaat), Kapellen (Kapellen), Schoten (Schoten), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)** Duitse stelling uit de Eerste Wereldoorlog, die werd aangelegd als onderdeel van de 'Stellung Antwerpen'. De stelling is meer bepaald ten noordoosten van Antwerpen aangelegd, tussen de Schelde stroomafwaarts en het kanaal Schoten-Turnhout-Dessel. De stelling werd opgetrokken aan de hand van loopgraven, draadversperringen, mitrailleursopstellingen en bunkers. Verder weg van de stelling waren ook nog artilleriestellingen en commandoposten voorzien.
- **Waterstraat 30 (Kapellen)** Kapel van 1939 naar ontwerp van architect Albert Van den Bergh; horend bij het gehucht de Heuvels op grondgebied Stabroek.
- **Kapelsestraat 61 (Kapellen)** Eclectisch kasteel met neo-Vlaamserenaissance-elementen gebouwd in 1881 en gelegen in mooi beboomd park met bakstenen afsluitmuur. Aan de oostzijde bakstenen koetshuis en paardenstal van 1884.
- **Kapelsestraat 45 (Kapellen)** Landhuis opgericht circa 1890 ter plaatse van een ouder landhuisje dat in het huidige gebouw werd opgenomen; verbouwd in 1914 onder leiding van architect J. Hertogs.
- **Kapelsestraat 43 (Kapellen)** Landhuis met prachtige tuin van 1908 naar ontwerp van architect J. Jacobs, gekenmerkt door een zeker eclecticisme met traditionele elementen.
- **Kapelsestraat 37-41 (Kapellen)** Grote villa in cottigestijl van circa 1900 naar ontwerp van architect M. De Braey. De noordvleugel met toren is een latere toevoeging. Recente schoolgebouwen aan westzijde.
- **Kapelsestraat 45 (Kapellen)** De bruine beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropunicea') bij het landhuis Heidehof werd omstreeks 1890 aangeplant tijdens de aanleg van de tuin in landschappelijke stijl.
- **Parijseweg 36 (Kapellen)** Hoeve met losstaande bestanddelen opklimmend tot de 18de eeuw en gelegen te midden van weilanden.

Is aangeduid als

- **Ekeren (Antwerpen), Kapellen (Kapellen), Hoevenen, Stabroek (Stabroek)** De Polder van Stabroek met overgangszone naar de Noorderkempen is vastgesteld in de landschapsatlas.

Omvat de aanduiding als

- **Bonapartelaan, Kapelsestraat, Mertensstraat, Parijseweg, Pelgrimsstraat, Starrenhoflaan, Streepstraat, Waterstraat (Kapellen)** De bescherming als landschap omvat Het Rood en omgeving te Kapellen.
- **Kapelsestraat 37-43, 47, 61, Streepstraat (Kapellen)** De bescherming als dorpsgezicht betreft de landhuizen langs de Kapelsestraat en hun parken met vijvers en verspreide, solitaire bomen.
- **Kerkstraat (Stabroek)** Dit landschap omvat de Onze-Lieve-Vrouwekerk met haar onmiddellijke omgeving.
- **Ettenhoven, Sint Jacobstraat, Smalle Weg, Vleminckweg (Stabroek)** Het erfgoedlandschap 'Polders van Stabroek' werd aangeduid op basis van het vastgestelde gebied in de landschapsatlas 'Polders van Stabroek' bij gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Antwerpen'.

Is deel van

- **Antwerpen, Berchem, Berendrecht, Borgerhout, Borsbeek, Deurne, Ekeren, Hoboken, Lillo, Merksem, Wilrijk, Zandvliet (Antwerpen)**
- **Kapellen (Kapellen)**
- **Hoevenen, Stabroek (Stabroek)**

Meer info

- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/135372>

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387781	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Geluidsbelasting dag en nacht

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Informatief:
 - Wegverkeer: Nee
 - Spoorverkeer: Nee
 - Luchtverkeer: Nee

Legende

- 55-59 dB
- 60-64 dB
- 65-69 dB
- 70-74 dB
- >= 75 dB

Geluidsbelasting nacht | 23u00 - 07u00

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Informatief:
 - Wegverkeer: Nee
 - Spoorverkeer: Nee
 - Luchtverkeer: Nee

Legende

- 55-59 dB
- 60-64 dB
- 65-69 dB
- 70-74 dB
- >= 75 dB

Groenkaart Vlaanderen

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Informatief: Laag groen

Legende

- Geen classificatie
- Hoog Groen
- Laag Groen
- Landbouw
- Niet groen

Grondeninformatieregister OVAM

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Informatief:
 - Geen informatie beschikbaar

Legende

- Oriënterend bodemonderzoek (OBO)
- Beschrijvend bodemonderzoek (BBO)
- Bodemsaneringsproject (BSP)
- Eindevaluatieonderzoek (EEO)
- Evaluatierapport schadegeval
- Vaststelling schadegeval
- Melding schadegeval
- Melding bodemverontreiniging

DOV

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

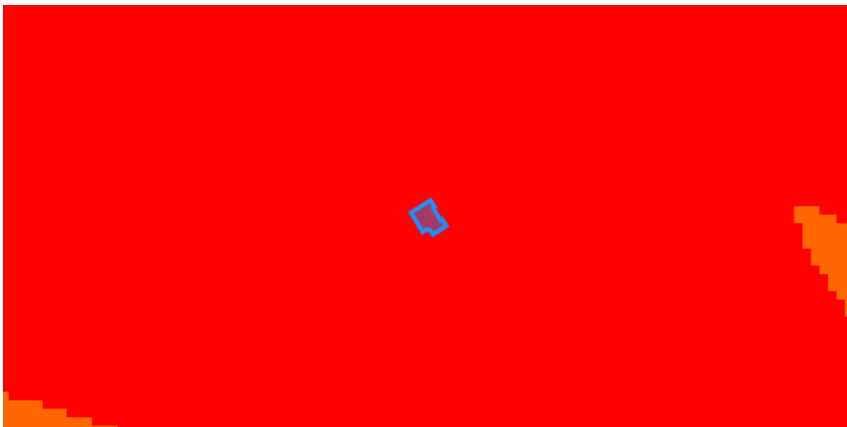
- Geen informatie beschikbaar

Legende

- Bodemverontreiniging vraagt verder onderzoek
- Bodemverontreiniging vraagt geen verder onderzoek
- Er is een oriënterend bodemonderzoek nodig
- Geen bodemverontreiniging
- Grondinformatieregister bevat geen info
- Geen specifieke informatie door gegevensbescherming
- Resultaten van een bodemonderzoek nog niet verwerkt

Luchtkwaliteit - ozon

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

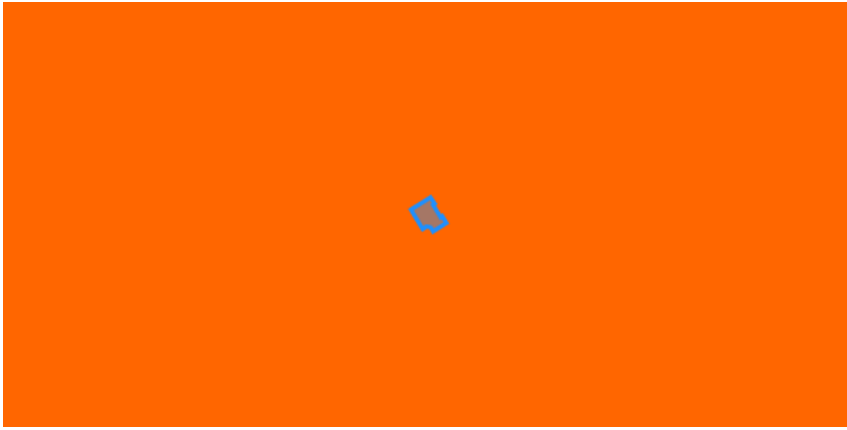
- Gemeten waarde: 50.98

Legende

Overschrijdingsdagen

- | | | |
|---|---|--|
| ■ 0 - 10 | ■ 36 - 40 | ■ 51 - 55 |
| ■ 11 - 20 | ■ 41 - 45 | ■ 56 - 60 |
| ■ 21 - 30 | ■ 46 - 50 | ■ 61 - MAX |
| ■ 31 - 35 | | |

Luchtkwaliteit – fijn stof
Indicatieve kaartweergave

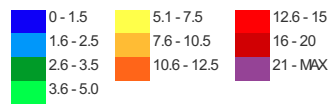


Resultaat

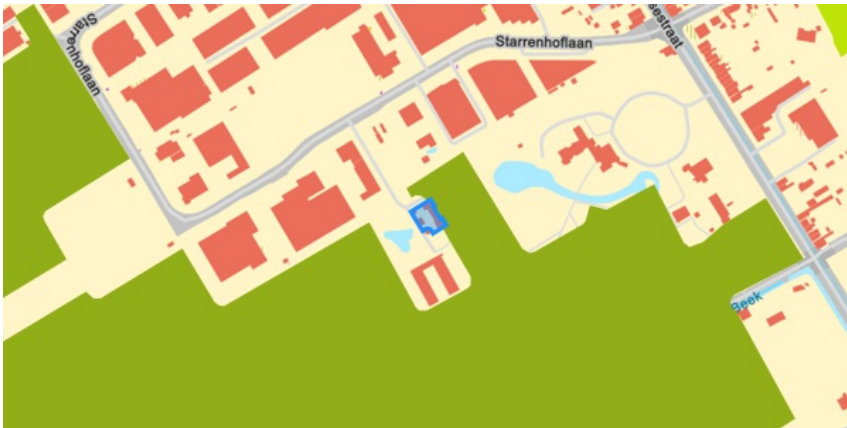
- Gemeten waarde: 11.16

Legende

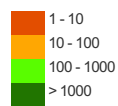
$\mu\text{g}/\text{m}^3$



Ruimte & groen – Open ruimte
Indicatieve kaartweergave



Legende



Straling - Zedantennes (binnen een straal van 200 meter)

Indicatieve kaartweergave



Legende ■ Goedgekeurd attest

Resultaat

Starrenhoflaan 15, 2950 KAPELLEN

Goedkeuringsdatum	Operator	Referentie	Certificaat
31/12/2013	Orange Belgium NV	C1-31417-A1	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/46942621/conformiteitsattest
18/04/2019	Orange Belgium NV	C1-756-A1 & C1-31417-A1 & C1-41417-A1	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/251061004/conformiteitsattest
21/03/2023	Orange Belgium NV	C1-756-A1 & C1-31417-A1 & C1-41417-A1 & C1-51417-A1	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/385868445/conformiteitsattest
6/05/2024	Orange Belgium NV	C1-41417-A1	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/407850486/conformiteitsattest

STARRENHOF LAAN 15, 2950 KAPELLEN

Goedkeuringsdatum	Operator	Referentie	Certificaat
31/12/2013	Proximus NV	03KPN_03_20120514	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/46945548/conformiteitsattest
31/12/2013	Proximus NV	03KPN_03_20120514	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/46936063/conformiteitsattest
13/04/2016	Proximus NV	03KPN_03_20160225_228923854	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/46968926/conformiteitsattest
21/03/2023	Proximus NV	03KPN_03-P5002112	https://zendantennes.omgeving.vlaanderen.be/publiek/dossier/385662452/conformiteitsattest

Licht – Lichtemissies

Indicatieve kaartweergave

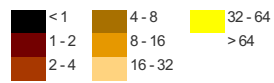


Resultaat

- Geen informatie beschikbaar

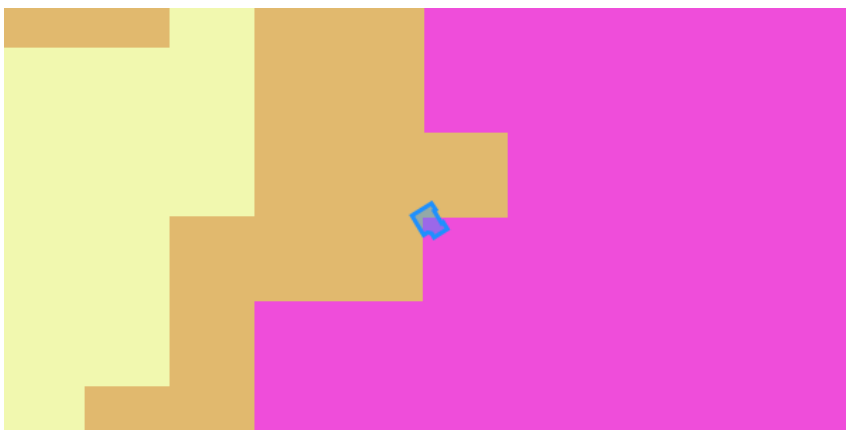
Legende

E-9 Watt/cm²/steradiaal



Mobiliteit – Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Mobiliteitsscore: 1.7

Legende



Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Strategische geluidsbelastingkaart - Vlaanderen

Geluidsbelastingkaarten worden opgemaakt in uitvoering van de Europese richtlijn omgevingslawaai. Deze kaarten geven aan wat de geluidsbelasting is in de omgeving van de belangrijkste wegen, spoorwegen, luchthavens en agglomeraties in Vlaanderen.

De geluidsbelasting wordt op de kaarten aangegeven met twee indicatoren de Lden (dag) en de Lnight (nacht).

De geluidsbelasting op een punt is het resultaat van een modelberekening op basis van verschillende parameters zoals: verkeersintensiteit, type verkeer, type wegdek, type trein, enz.

Groenkaart Vlaanderen

De groenkaart Vlaanderen is een overzichtkaart van het Agentschap Natuur en Bos die een overzicht biedt van het groen in Vlaanderen.

Grondeninformatieregister (OVAM)

Het grondinformatieregister (GIR) is uniek in de wereld. Nergens anders registreert de overheid gegevens over een grond zo gedetailleerd. Van zodra OVAM beschikt over een eerste rapport van bodemonderzoek, een schadegeval wordt gemeld of van zodra het perceel door de gemeente wordt opgenomen in de Gemeentelijke inventaris van risicogronden, wordt het perceel opgenomen in het GIR. Opgelet: het register is nog niet volledig, er worden nog altijd gronden onderzocht!

Kaarten Leefkwaliteit Vlaanderen

Leefkwaliteit Vlaanderen biedt een selectie kaarten aan die de toestand van het milieu weergeven.

Meer info

www.wegenenverkeer.be
www.brusselsairport.be
www.natuurenbos.be
www.ovam.be
www.leefkwaliteitvlaanderen.be

Bron vastgoedinfo

- Kaart geluidsbelasting gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van Agentschap Wegen en verkeer – Afdeling Wegenbouwkunde, Olympiadeaan 10, 1140 Brussel en Brussels Airport Company n.v., Luchthaven Brussel-Nationaal, 1930 Zaventem.
- Groenkaart Vlaanderen gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van het Agentschap voor Natuur en Bos, Koning Albert II-Laan 20 8, 1000 Brussel
- Kaart Grondeninformatieregister gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen.
- Kaart Luchtkwaliteit, Ruimte & Groen, Straling, Licht en Mobiliteit gegeneerd op basis van gegevens ontvangen van Leefkwaliteit Vlaanderen, Koning Albert II-laan 20 bus 8 / 1000 Brussel.

Document gegenereerd op basis van gegevens van Agentschap voor Natuur en bos, Agentschap Wegen en verkeer en OVAM en Leefkwaliteit Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

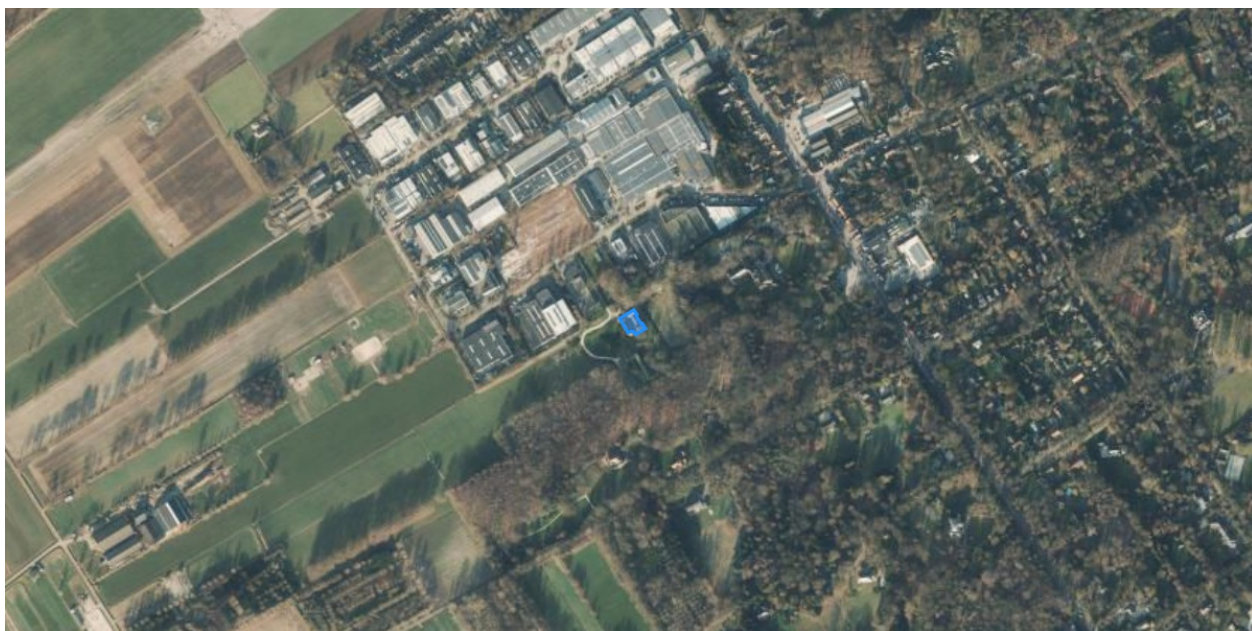
Informatieaanvraag luchtfoto's en historische kaarten

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387778	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Luchtfoto's

2024



Historische kaarten

Frickx kaarten , Carte des Pays-Bas (1712)



Info

Eugène-Henri Frickx is de stichter van een belangrijke drukkersdynastie in de 18de eeuw te Brussel. Hij werd geboren in de 1644 in het hartje van Brussel (in de Sint-Gorikswijk). Zijn vader, Henri Frickx, was een handelaar, geen drukker of boekhandelaar, maar hij kwam terecht in een drukkersfamilie via zijn huwelijk met Barbe Mommaert. Op 16 mei 1689 werd Eugène-Henri Frickx "Imprimeur de sa majesté", een privilege dat hem werd toegekend door de "Conseil privé" van de koning van Spanje. Hoewel hij al sinds 1670 als drukker actief was, duurde het tot 1703 voor Frickx zijn eerste kaarten begon te drukken en te verkopen.

Villaret kaarten (1745 – 1748)



Info

De Villaretkaart is genoemd naar Jean Villaret, ingenieur-geograaf bij het Franse hof en één van de makers. De kaart kwam tot stand na één van de Franse veroveringstochten door onze gebieden (1745-48). Enkele jaren kregen de Fransen de controle over ons territorium. Zij stuurden een groep ingenieur-geografen op pad om de pas veroverde gebieden te karteren. Villaret nam het gebied tussen Menen-Gent-Doornik tot Maastricht-Luik voor zijn rekening. Het gedeelte van de kust en de Westhoek bracht een collega al eerder in kaart tussen 1729 en 1730.

Ferraris kaarten (1745 – 1748)



Info

Het einde van de 18de eeuw was in onze gebieden een vrij onstabiele periode. Het huidige België bestond dan grosso modo uit de Oostenrijkse Nederlanden (dit omhelsde het Hertogdom Luxemburg, Hertogdom Brabant, Graafschap Henegouwen, Graafschap Vlaanderen), het Prinsbisdom Luik (Heilige Roomse Rijk) en het Hertogdom Bouillon. In opdracht van Keizerin Maria-Theresia en Keizer Jozef II werden de Oostenrijkse Nederlanden gekarteerd onder leiding van generaal Joseph-Jean-François graaf de Ferraris (1726 – 1814). Deze eerste systematische grootschalige topografische kartering op schaal 1:11 520 (1771 – 1778) leidde tot een veelkleurige handschriftkaart – Kabinetskaart genaamd – in drie exemplaren waarvan de Koninklijke Bibliotheek Albert I te Brussel er één bezit. Het is de eerste systematische en grootschalige kartering van "België".

Atlas der buurtwegen (1841)



Info

Overzicht van de historische versies (1843 - 1845) van de overzichtsplannen en detailplannen van de Atlas der Buurtwegen van Vlaanderen. De Atlassen der Buurtwegen werden opgemaakt in uitvoering de wet van 10 april 1841. De wetgever wilde in 1841 onduidelijk aangeven welke kleine wegen een openbaar karakter hadden. Bedoeling was dus een inventarisatie te maken van alle "openbare" wegen en "private wegen met openbare erfdienstbaarheid". De atlas maakt een onderscheid in buurtwegen en voetwegen (sentiers). Voetwegen zijn smalle wegen (soms maar 1 meter breed) en de bedding behoort gewoonlijk toe aan de aangelanden.

Vandermaelen kaarten (1846 – 1854)



Info

Philippe Vandermaelen (1795-1869) werd op het einde van de 18de eeuw te Brussel geboren in een rijke familie. Al in zijn kinderjaren stelde hij veel belang in de cartografie en hij vormde zich als autodidact. Hij begon zijn carrière met een werk van monumentale omvang: een Atlas universel, die hij tussen 1825 en 1827 publiceerde in veertig afleveringen van telkens tien folio's. Dit werk is in twee opzichten uitzonderlijk: het gaat om de eerste wereldatlas, op één enkele schaal, waarvan een reusachtige wereldbol met een doorsnede van 7,55 meter kan worden gemaakt; bovendien gaat het om de eerste atlas die tot stand kwam met een druktechniek die kunstenaars hoog schatten maar waarmee wetenschappers nog niet vertrouwd waren: de lithografie. Het duurde niet lang voor Philippe Vandermaelen internationale bekendheid genoot.

Popp kaarten (1842 - 1879)



Info

Tussen 1842 en 1879 begon Philippe-Christian POPP (1805-1879) met het ambitieuze project waarvoor Philippe VANDERMAELEN het initiatief had genomen en dat erin bestond om de kadasterplannen te tekenen van alle Belgische gemeenten die hij wenste te vulgariseren, mettre à la portée de tout le monde et de toutes les bourses (vulgariseren en voor iedereen voor een bescheiden prijs beschikbaar te maken). Zijn dood in 1879 onderbrak de totstandkoming van zijn Atlas cadastral parcellaire de la Belgique [...]. Zijn weduwe Caroline-Clémence BOUSSART (1808-1891) voltooide de publicatie van de plannen voor de provincie Luik. Het fonds telt ongeveer 1.800 plannen (waarvan sommige op meerdere folio's), te vermeerderen met de 164 kadasterplannen van de Atlas cadastral du Royaume de Belgique die Philippe VANDERMAELEN publiceerde (Bron: KBR).

Topografische kaarten Ministerie van Openbare werken en wederopbouw (1950 - 1970)



Info

Topografische kaarten opgemaakt door Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw tussen 1950 en 1970. Deze dataset is niet gebiedsdekkend, alleen delen van de kustlijn en een aantal stedelijke gebieden zijn opgenomen.

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Informatie Vlaanderen geeft jaarlijks de opdracht om een gebiedsdekkende middenschale orthofotobedekking van het Vlaams Gewest, inclusief het Brussel Hoofdstedelijk Gewest aan te maken. Deze opdracht verloopt in 2 fasen: eerst het realiseren van digitale fotografische luchtopnamen in het winterseizoen met een grondresolutie van 17 cm en, vervolgens, de productie van een orthofotomozaïek met grondresolutie van 25 cm.

In dit uittreksel kunnen de historische kaarten van 1712 tot nu bekeken worden. De ontsluiting van de historische kaarten kwam tot stand door een samenwerking tussen het Agentschap Informatie Vlaanderen en de Koninklijke bibliotheek van België.

Meer info
www.geopunt.be

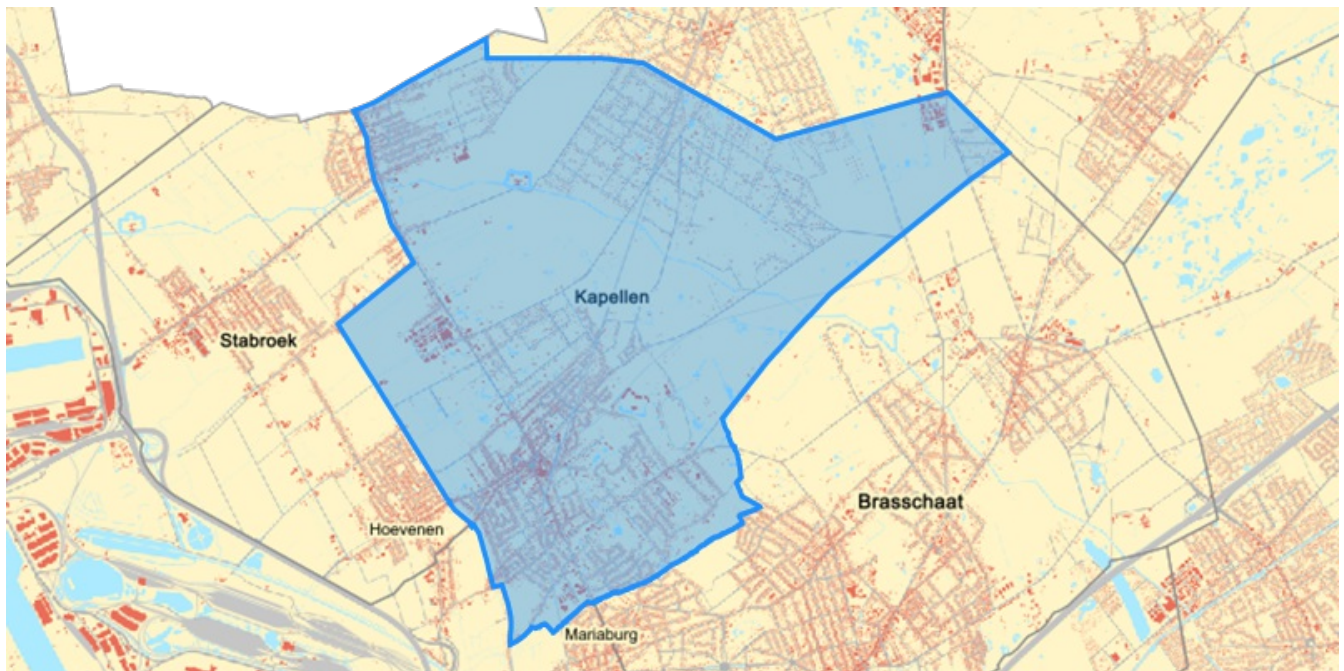
Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van de Koninklijke Bibliotheek van België (KBR) en Informatie Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387779	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

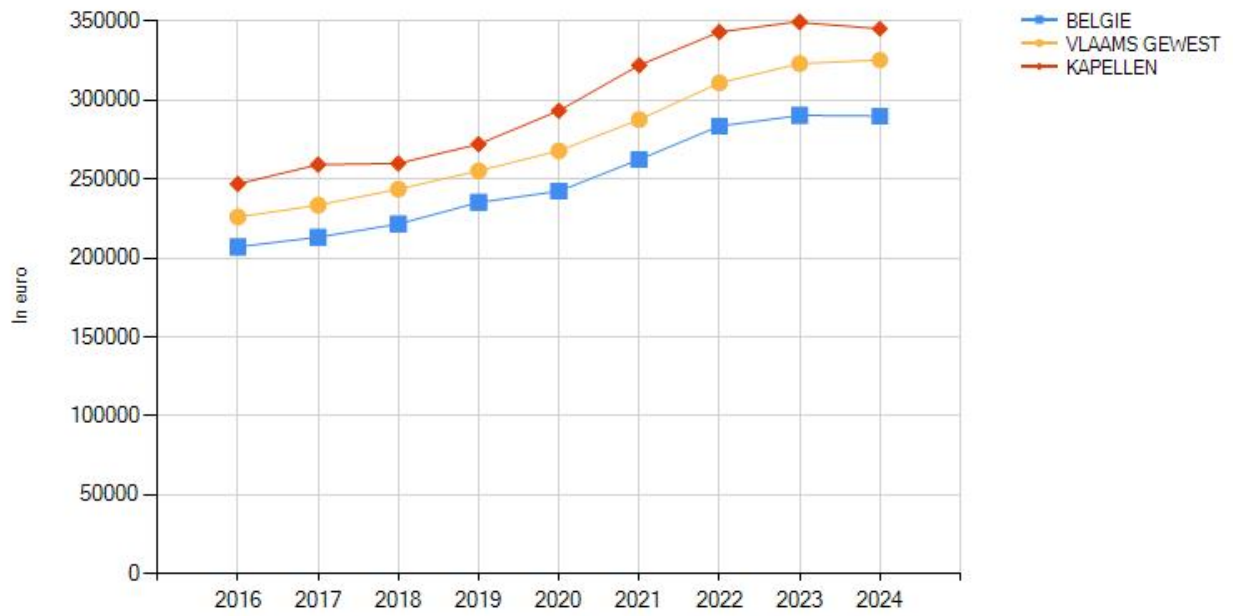
Resultaat bevraging - Gemiddelde prijzen gemeente KAPELLEN



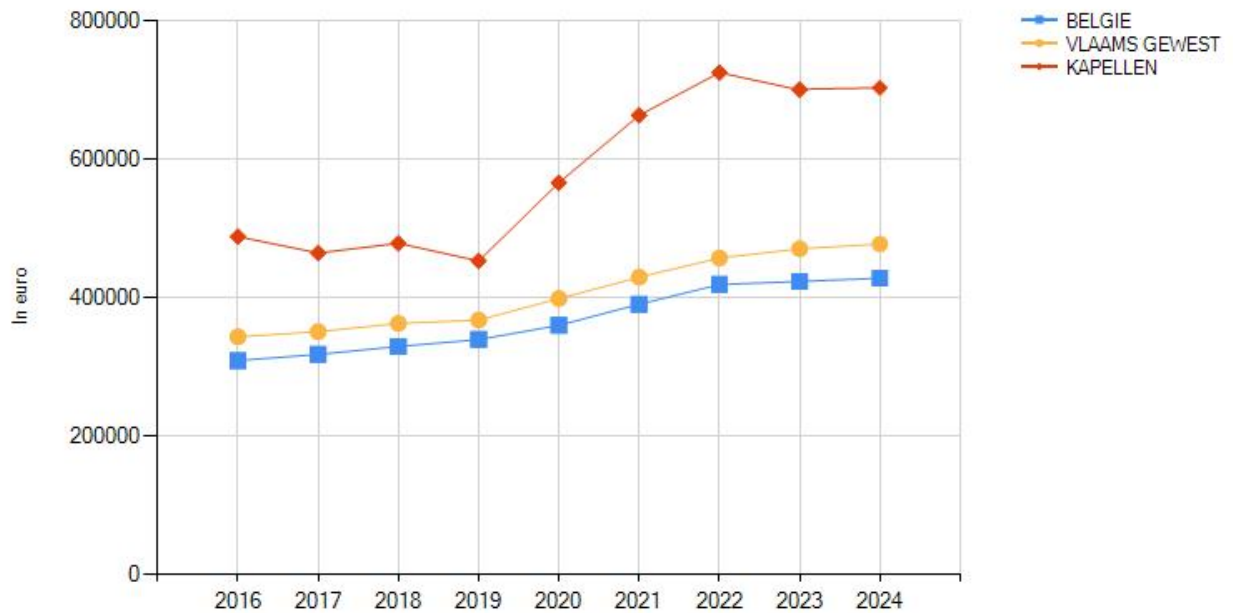
Gemiddelde verkoopprijzen appartementen, studio's en flats



Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen

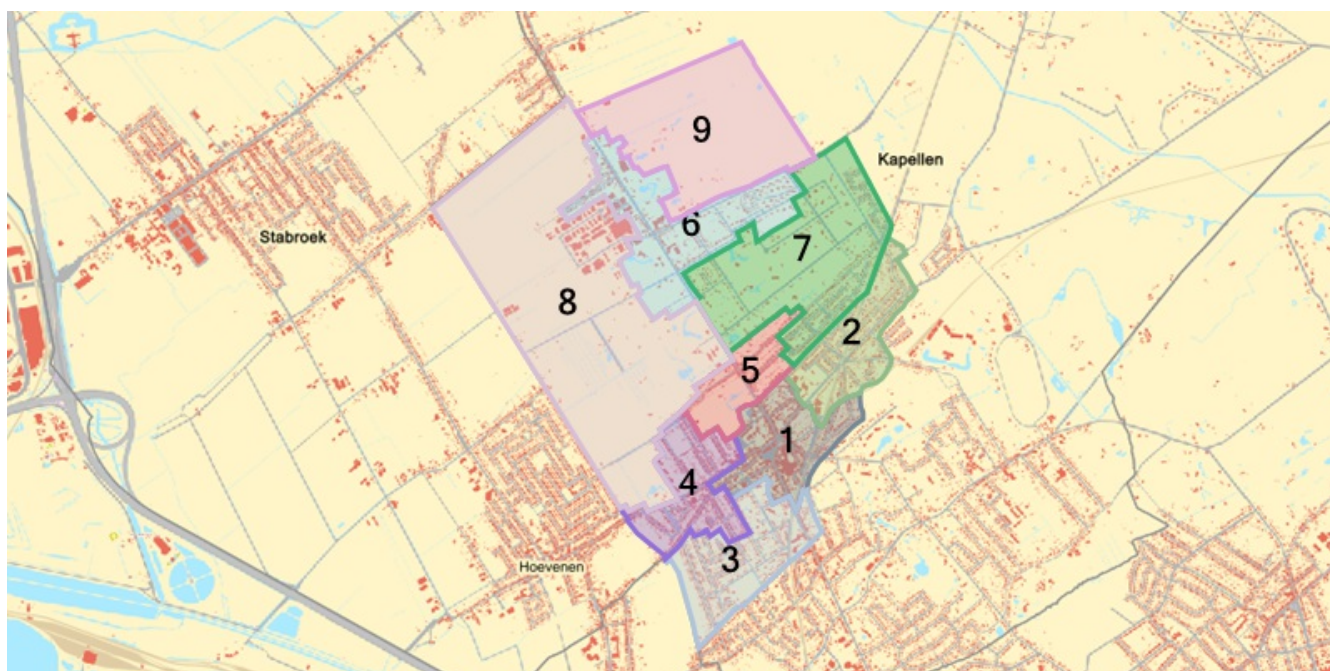


Gemiddelde verkoopprijzen gewone villa's, bungalows, landhuizen



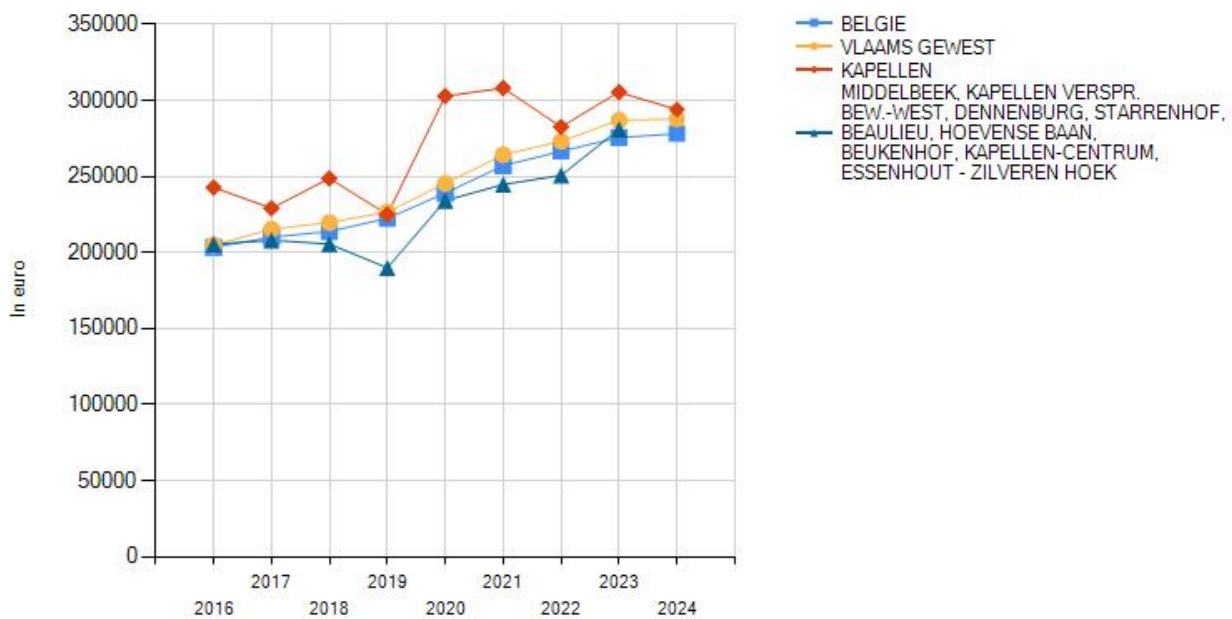
		KAPELLEN								
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs (€)	242.823	229.186	248.745	225.077	302.868	308.142	282.675	305.368	294.155
	Groei (2016=100)	100	94	102	93	125	127	116	126	121
Gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs (€)	247.073	259.258	260.055	272.261	293.419	322.185	343.289	349.943	345.344
	Groei (2016=100)	100	105	105	110	119	130	139	142	140
Villa's bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs (€)	488.880	465.271	479.315	453.763	566.823	664.240	726.126	700.867	704.141
	Groei (2016=100)	100	95	98	93	116	136	149	143	144

Resultaat bevraging - Gemiddelde prijzen gemeente in uw wijk

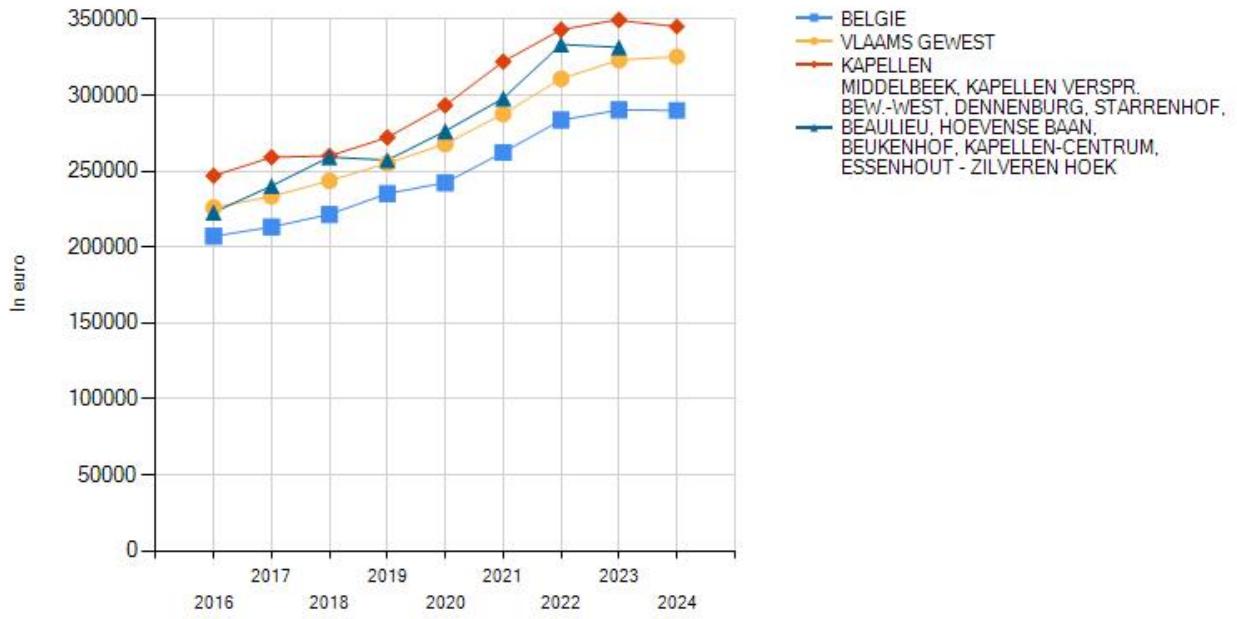


1: KAPELLEN-CENTRUM 2: BEUKENHOF 3: ESSENHOUT - ZILVEREN HOEK 4: HOEVENSE BAAN 5: BEAULIEU 6: STARRENHOF 7: DENNENBURG 8: KAPELLEN VERSPR. BEW.-WEST 9: MIDDELBEEK

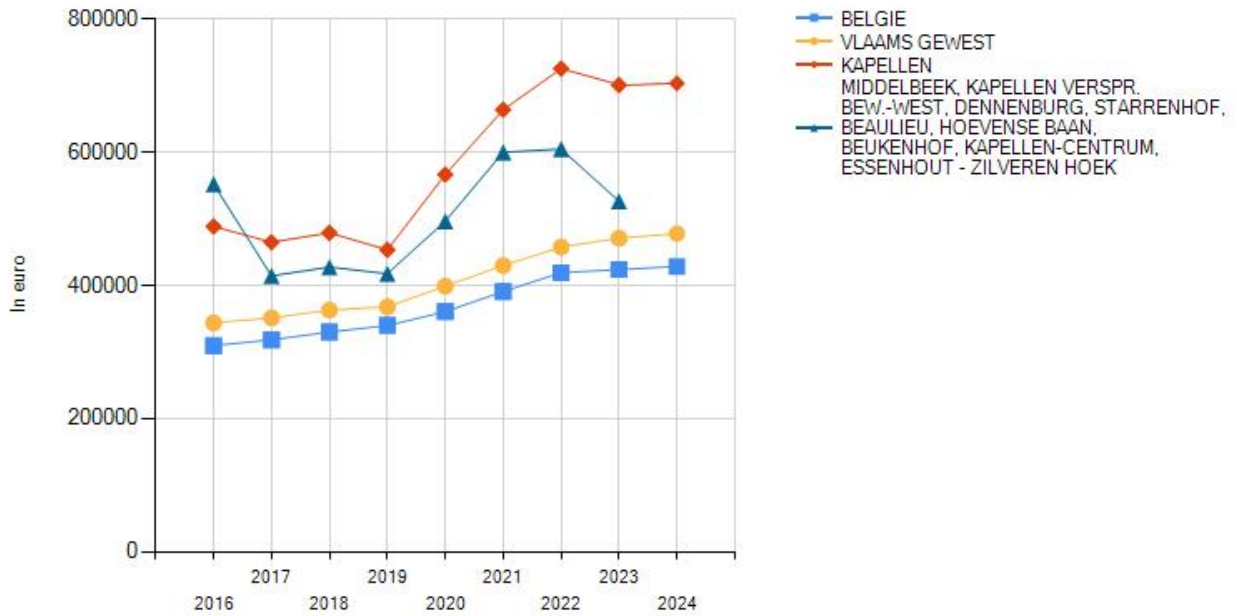
Gemiddelde verkoopprijzen appartementen, studio's en flats



Gemiddelde verkoopprijzen gewone woonhuizen



Gemiddelde verkoopprijzen gewone villa's, bungalows, landhuizen



		MIDDELBEEK, KAPELLEN VERSPR. BEW.-WEST, DENNENBURG, STARRENHOF, BEAULIEU, HOEVENSE BAAN, BEUKENHOF, KAPELLEN-CENTRUM, ESSENHOUT - ZILVEREN HOEK							
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs (€)	205.463	208.137	205.625	189.956	234.215	244.804	250.801	281.080
	Groei (2016=100)	100	101	100	92	114	119	122	137
Gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs (€)	222.918	240.317	259.403	257.333	276.463	298.110	333.528	331.613
	Groei (2016=100)	100	108	116	115	124	134	150	149
Villa's bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs (€)	552.409	414.593	427.882	417.845	496.690	600.404	605.430	526.788
	Groei (2016=100)	100	75	77	76	90	109	110	95

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Vastgoedstatistieken

Voor de gemiddelde vastgoedprijzen in België kunnen we beroep doen op de gegevens over de verkopen van vastgoed van de Algemene Directie Statistiek van de Federale overheidsdienst Economie. De statistieken zijn gebaseerd op gegevens van de verkoopakten die werden verwerkt door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD, het vroegere kadaster) van de FOD Financiën en omvat enkel de secundaire vastgoedmarkt (herverkoop), exclusief nieuwbouw. Het gaat hierbij om de openbare verkopen en de verkopen uit de hand. De vermelde verkoopprijzen omvatten noch de registratierechten, noch de notariskosten. De bevraging van 'prijzen in uw wijk' zal enkel resultaat leveren per aggregaat met minstens 16 transacties, dit omwille van de bescherming van de privacy.

Referentiejaar en typologieën

Het referentiejaar is gebaseerd op de datum van het verlijden van de verkoopakte bij de notaris. De vastgoedcategorieën zijn gebaseerd op de typologie van de gebouwen zoals vermeld op het Kadasterplan.

Datareeksen

Gezien de tijd tussen de datum waarop de voorlopige verkoopovereenkomst (compromis) wordt getekend en de datum waarop de akte wordt opgesteld (tussen de 3 en 4 maanden) worden de gemiddelde prijzen met vertraging ter beschikking gesteld. Deze vertraging is inherent aan de gebruikte gegevensbron.

Meer info

www.statbel.fgov.be

Bron vastgoedinfo

Deze opvraging bevat overheidsinformatie verkregen van de Algemene Directie Statistiek - FOD Economie, Koning Albert II laan 16 - 1000 Brussel

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van het FOD Economie via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Mobiscore

Wat?

Hoe gemakkelijk raak je met de fiets of te voet van je huis of nieuwe thuis naar de dichtstbijzijnde scholen, winkels, openbaar vervoerhaltes en andere voorzieningen? Je berekent het met de Mobiscore. Die helpt je in je zoektocht naar een nieuwe, duurzaam gelegen woning. Hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact van je woonplaats.

Waarom?

Met de Mobiscore kun je bewust kiezen voor een nieuwe woonplaats waar je zelden of nooit een auto nodig hebt. Zo draag je bij aan minder files, luchtvervuiling, geluidsoverlast en geurhinder. Je kunt je mobiliteitsimpact verkleinen door je woonplaats strategisch te kiezen – vlak bij voorzieningen en goed bereikbaar te voet en met de fiets.

11023C0221/00C000

8,2/10

 Openbaar vervoer Redelijk aanbod	Er is op minder dan 500m een belangrijke bushalte aanwezig Er is op minder dan 5km een treinstation aanwezig
 Onderwijs Goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: kleuteronderwijs, lager onderwijs en middelbaar onderwijs.
 Winkels & diensten Redelijk bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bakkers, slagers, voedingswinkels, restaurants, cafés, kledingzaken, doe-het-zelfzaken, bank- en verzekeringskantoren, postkantoren en -punten, gemeentehuizen en rechtbanken.
 Cultuur, sport & natuur Goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: bibliotheken, bioscopen, sportaccommodaties, zwembaden, schouwburgen/concertzalen/cultuurcentra en openbare parken/provinciale domeinen/ natuurgebieden.
 Gezondheid & zorg Goed bereikbaar te voet of met de fiets	De score houdt rekening met een geheel aan voorzieningen: dokters, tandartsen, apothekers, geestelijke gezondheidszorg, ziekenhuizen, kinderopvang, ouderenvoorzieningen, O.C.M.W. en lokale dienstencentra.

 [Meer info - www.mobiscore.be](http://www.mobiscore.be)



Mobiscore is een initiatief van de Vlaamse Overheid:

De Vlaamse overheid - Departement Omgeving
Koning Albert II-Laan 20 bus 8, 1000 Brussel



Overzicht premies met kenmerken:

(Micro-)warmtekrachtkoppeling

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Premie voor micro-WKK kleiner dan 10 kW (biogas) *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Aanpassingswerken senioren/handicap

- Aanpassingspremie *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Tegemoetkoming voor woningaanpassing *Verstrekker van de premie: VAPH*

Andere werken binnenafwerking

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*

Andere werken buitenschrijnwerk

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*

Andere werken dak

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*

Andere werken elektriciteit

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte *Verstrekker van de premie: Fluvius*

Andere werken isolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Andere werken rond het huis

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Andere werken ruwbouw

- Aanpassingspremie
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Tegemoetkoming voor woningaanpassing

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Verstrekker van de premie: VAPH

Andere werken sanitair

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Gratis putwateronderzoek

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
Milieumaatschappij*

Andere werken verwarming

- Aansluitpremie warmtenet
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Ventilatiesysteem aanmelden voor de totaalrenovatiebonus

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Asbest verwijderen

- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Ondersteuning en subsidies bij asbestverwijdering
- Premie asbestverwijdering in combinatie met zonnepanelen voor dak van niet-verwarmd, niet-residentieel gebouw

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

*Verstrekker van de premie: Openbare
Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij*

Verstrekker van de premie: Fluvius

Bekleding wanden, plafonds, vloeren

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

BINNENAFWERKING

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Binnenschrijnwerk

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

Bouwadvies

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Duurzaam bouwadvies
- Mijn energiescan vanaf 2025

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Provincie
Antwerpen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

Brandbeveiliging

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

BUITENSCHRIJNWERK

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

Centrale verwarming

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

CO-preventie

- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

DAK

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

Dakbedekking

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*

Dakisolatie / Zoldervloerisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Dakisolatie / Zoldervloerisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Dakstructuur

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*

EEN WONING BOUWEN

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

ELEKTRICITEIT

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

Elektrische installatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Funderingen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Gevels/muren

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

Inbraakbeveiliging

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Individueel verwarmingstoestel

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

ISOLATIE

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

Isolerend glas

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

Isolerend glas

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap*

*Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen*

Verstrekker van de premie: Fluvius

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

*Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst*

Kelder

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)

*Verstrekker van de premie: FOD
Financiën*

Lenen voor verbouwing

- Erfgoedlening
- Mijn VerbouwLening

*Verstrekker van de premie: Vlaams
agentschap Onroerend Erfgoed*

Verstrekker van de premie: Vlaams

Verstrekker van de premie: Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaams Woningfonds

Verstrekker van de premie: Vlaams Woningfonds

- Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij
- Verzekering gewaarborgd wonen
- Vlaamse woonlening

Muurisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Muurisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Omvormen van woning/gebouw

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaanderen

Passiefhuis

- Mijn VerbouwLening
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties
- Vermindering onroerende voorheffing energiezuinige gebouwen (tot 30/9/2025 - aanvraag omgevingsvergunning)

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Premies nieuwbouw

- Duurzaam bouwadvies
- Gratis putwateronderzoek
- Premie voor micro-WKK kleiner dan 10 kW (biogas)

Verstrekker van de premie: Provincie Antwerpen

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Verstrekker van de premie: Vlaams

Verstrekker van de premie: Vlaanderen

- Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij
- Vermindering onroerende voorheffing energiezuinige gebouwen (tot 30/9/2025 - aanvraag omgevingsvergunning)
- Verzekering gewaarborgd wonen
- Vrijstelling van de onroerende voorheffing na renovatie of vervangbouw van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare onroerende goederen

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaams Woningfonds

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

PREVENTIE

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Ramen en buitendeuren

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Regenwater, afvalwater

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor een infiltratievoorziening
- Vrijstelling van de heffing op waterverontreiniging

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Regenwater, afvalwater

- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor een infiltratievoorziening
- Vrijstelling van de heffing op waterverontreiniging

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

ROND HET HUIS

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

RUWBOUW

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

SANITAIR

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Sanitair warm water

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Gratis putwateronderzoek
- Mijn VerbouwLening

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Verstrekker van de premie: Vlaams

- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Sanitaire toestellen

- Aanpassingspremie
- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Tegemoetkoming voor woningaanpassing
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: VAPH

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Schoorsteen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwPremie (MVP)

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Slopen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Vrijstelling van de onroerende voorheffing na renovatie of vervangbouw van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare onroerende goederen

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

SPECIFIEKE WERKEN

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verlichting

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

VERWARMING

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Vloeren en trappen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Vloerisolatie / Kelderisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Vloerisolatie / Kelderisolatie

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) *Verstrekker van de premie: Fluvius*
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

Vochtbestrijding

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden *Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst*

VOOR AANVANG VAN DE WERKEN

- Call groene warmte, restwarmte en energie-efficiënte stadsverwarming *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Ecologiepremie en steun voor investeringen in milieu- en energievriendelijke technologieën *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Verhoogde investeringsaftrek voor energiebesparende investeringen *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*

Warmtepomp

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024) *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen *Verstrekker van de premie: FOD Financiën*
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwLening *Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap*
- Mijn VerbouwPremie (MVP) *Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen*
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte *Verstrekker van de premie: Fluvius*

- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Warmtepompboiler

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Fluvius

Waterafvoer, riolering

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Vrijstelling van de heffing op waterverontreiniging

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Waterafvoer, riolering

- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Vrijstelling van de heffing op waterverontreiniging

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse Milieumaatschappij

Werken aan onroerend erfgoed

- Energieaudit onroerend erfgoed
- Erfgoedlening
- Erfgoedpremie

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Verstrekker van de premie: Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed

Zonneboiler

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn EPC-labelpremie vanaf 2025 bij energierenovatie
- Mijn VerbouwBegeleiding voor eigenaars
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie (MVP)
- Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: FOD Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse belastingdienst

Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Zonnepanelen

- Btw-tarief van 6% bij sloop- en heropbouw van enige/eigen woning (vanaf 2024)
- Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen
- Mijn VerbouwBegeleiding voor het plaatsen van zonnepanelen
- Mijn VerbouwLening
- Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte
- Verlaagd tarief voor schenkingen tot en met 31/12/2024 van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie
- Verlaagde verkooprechten tot en met 31/12/2024 bij ingrijpende energetische renovaties

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: FOD
Financiën

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Fluvius

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Overige

- Huurpremie (tegemoetkoming voor kandidaat-huurders van een sociale woning)
- Huursubsidie (tegemoetkoming in de huurprijs)
- Huurwaarborglening bij het Vlaams Woningfonds
- Investeringssteun ELIA in niet-woongebouwen (via Distributienetbeheerder)
- Mijn VerbouwBegeleiding voor onderhoud van verwarmingsketel
- Sociale koopwoning of bouwgrond bij een woonmaatschappij
- Uw woning verhuren aan een woonmaatschappij
- Vermindering van onroerende voorheffing als huurder

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaams
Woningfonds

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Vlaams
Energie- en Klimaatagentschap

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Wonen in
Vlaanderen

Verstrekker van de premie: Vlaamse
belastingdienst

Dit document heeft een louter informatieve waarde en is in geen geval een verbintenis om de premie toegekend te krijgen.
Vragen, fouten en suggesties in dit document kunnen gemeld worden via energie@vlaanderen.be.

Meer info - <https://apps.energiesparen.be/subsidies/subsidiemodule>



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Het Vlaamse Energieagentschap heeft als taak het stimuleren van rationeel energieverbruik en milieuvriendelijke energieproductie.

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387796	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het register van herstellvorderingen.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een verkrotte woning verhuurt, te huur stelt of ter beschikking stelt, maakt zich schuldig aan krotverhuur en dat is een misdrijf waar zware straffen op staan. Het parket kan de verhuurder daarvoor vervolgen.

Het register van herstellvorderingen verzamelt alle panden waarvoor door de wooninspecteur in het kader van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteitshandhaving een herstellvordering werd opgesteld en waarvoor nog niet werd vastgesteld dat deze herstellvordering uitgevoerd werd. Dit register is te onderscheiden van de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, dewelke enkel woningen bevat die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar verklaard zijn via een besluit.

U leest meer over herstellvorderingen op de pagina "[De strafrechtelijke procedure van de Vlaamse wooninspectie?](#)"

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit en het Register van herstellvorderingen.

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387777	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden die zijn opgenomen in het Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Met de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen, ook wel 'krotbelasting' genoemd, wil de Vlaamse overheid de verloedering van de leefomgeving tegengaan. De belasting is gericht op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen. Die gebouwen komen terecht in een inventaris die opgemaakt en beheerd wordt door Wonen-Vlaanderen.

Naast deze belasting kunnen Vlaamse gemeenten ook zelf belastingen heffen en innen om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan. De lijst met leegstaande gebouwen (zonder persoonsgegevens) kunt u opvragen bij de gemeente waar het pand gelegen is.

Het Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen bestaat uit twee lijsten:

- woningen die ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar werden verklaard op basis van de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring van de Vlaamse Codex Wonen (boek 3);
- woningen die onbewoonbaar werden verklaard op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentwet.

U leest meer over ongeschikt- en onbewoonbaarheid op de pagina "[Wat als mijn woning niet in orde is?](#)"

U leest meer over heffingen op de pagina "[Heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen](#)"

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Lokaal Woningkwaliteit en Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Gegevens opvraging

Ordernummer:	O2026-0387776	Datum opzoeking:	7/04/2026
Referentienummer:	Kapelsestraat 61, Kapellen-1	Zoekdata:	11023C0221/00C000
Perceel:	11023C0221/00C000		

Resultaat opvraging perceel gelegen in Kapellen afdeling KAPELLEN 1 AFD, sectie C met perceelnummer 0221/00C000 [11023C0221/00C000]

Informatievraag: Woningen met een conformiteitsattest Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie werden er geen entiteiten gevonden met een conformiteitsattest.

Informatievraag: CA verplicht Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie is een conformiteitsattest verplicht.
-

Informatievraag: CA beperkte duurtijd
Indicatieve kaartweergave



Resultaat

- Op deze locatie bedraagt de standaard geldigheidstermijn van een conformiteitsattest 120 maanden.

Woningkwaliteit

De wet zegt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen. Een gezonde woning met een minimum aan comfort is immers een belangrijke voorwaarde voor een goede levenskwaliteit. Elke woning in Vlaanderen moet daarom voldoen aan een aantal minimumnormen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Wie een woning in Vlaanderen verhuurt, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen. U leest meer over woningkwaliteitsnormen op de pagina [“Welke zijn de woningkwaliteitsnormen?”](#)

Een gemeente kan het conformiteitsattest verplicht stellen voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen (bv. de woningen in bepaalde wijken, de stadskern, woningen ouder dan 20 jaar,...). Het resultaat van deze opvraging werd hierboven weergegeven zoals bekend bij Wonen-Vlaanderen. Deze gegevensset wordt maandelijks geüpdatet. Gelieve ter volledigheid het gemeentelijk reglement te consulteren.

Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat de woning op het moment van de controle aan de woningkwaliteitsnormen voldeed. In sommige gevallen kan ook Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren. Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. Hij controleert de woning aan de hand van een technisch verslag.

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. U leest meer over ongeschikt- en onbewoonbaarheid op de pagina [“Wat als mijn woning niet in orde is?”](#)

Een gemeente kan de geldigheidsduur van het attest - standaard tien jaar- beperken voor een bepaald deel of voor alle huurwoningen. Het resultaat van deze opvraging werd hierboven weergegeven zoals bekend bij Wonen-Vlaanderen. Deze gegevensset wordt maandelijks geüpdatet. Gelieve ter volledigheid het gemeentelijk reglement te consulteren.

Bron Wonen Vlaanderen

Deze opvraging kwam tot stand in samenwerking met Wonen Vlaanderen en op basis van het Vlaams Loket Woningkwaliteit.

Document gegenereerd op basis van de gegevens ontvangen van Wonen Vlaanderen via de ORIS webservices.

CIB vlaanderen vzw - Kortrijksesteenweg 1005 - 9000 Gent
0425.043.508 - vastgoedinfo@vastgoedloket.be

Huurbarometer

Evolutie huurprijzen

Jouw pand

Kapelsestraat 61, 2950 Kapellen (Antw.)

DATUM RAPPORT
07/04/2026

REFERENTIE
Kapelsestraat 61, Kapellen-1

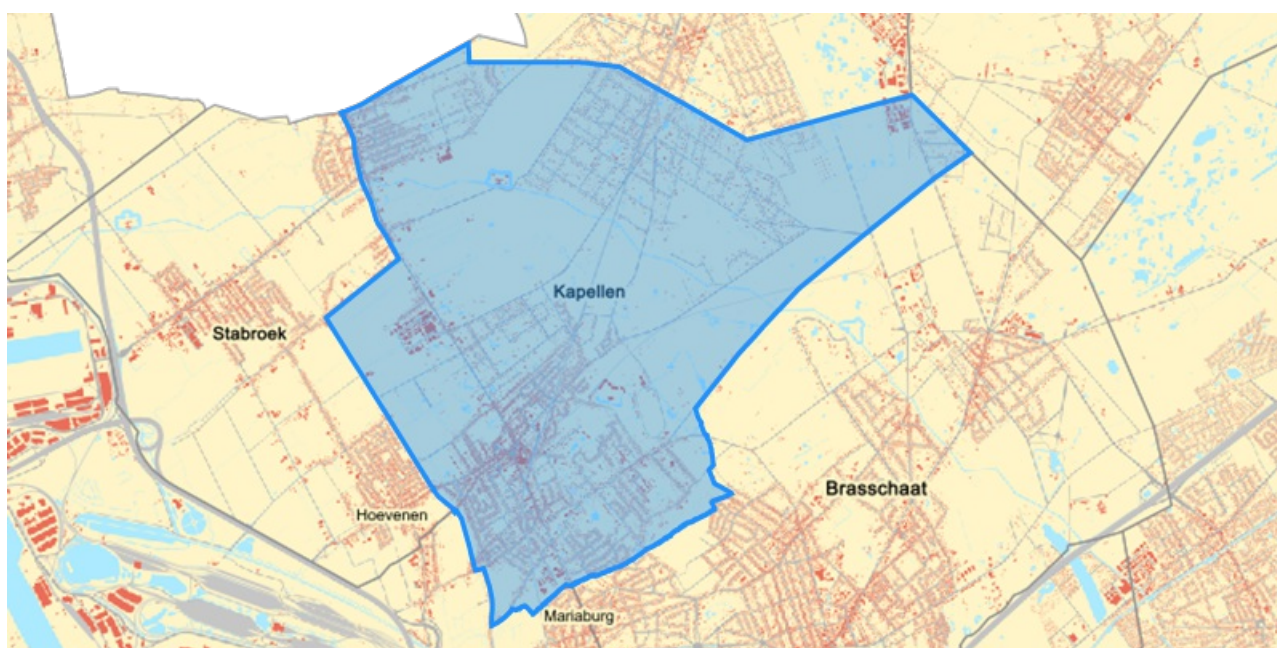
PERCEEL
11023C0221/00C000

Wat is de huurbarometer?

De huurbarometer is een instrument ontwikkeld door CIB – Het vastgoednetwerk. CIB is de grootste beroepsorganisatie van vastgoedmakelaars in Vlaanderen. Op basis van een samenwerking tussen CIB, Korfine en het netwerk van lokale vastgoedmakelaars wordt de evolutie van huurprijzen per kwartaal in kaart gebracht. In combinatie met de expertise en actuele inzichten van lokale vastgoedmakelaars is de Huurbarometer het ideale instrument om de huurprijs en dus de waarde van een pand te bepalen. Dit document bevat een overzicht van de evolutie van de huurprijzen in de gemeente van uw pand. Voor een gedetailleerde analyse voor jouw pand, kan u terecht bij uw vastgoedmakelaar.

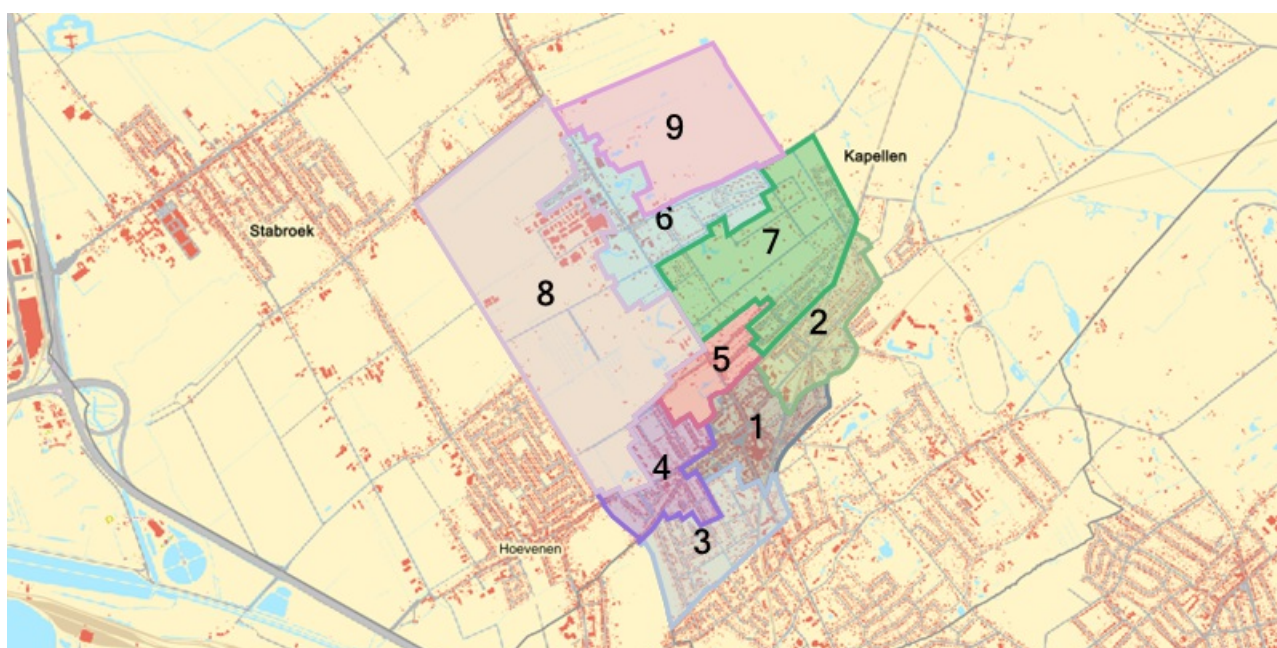
Ligging van uw pand

Uw pand is gelegen in de gemeente Kapellen



Wijk van uw pand

Een gemeente kan onderverdeeld worden in verschillende wijken. Bij het bepalen van de huurprijs voor uw pand, is het belangrijk rekening te houden met de wijk. Huurprijzen kunnen immers sterk verschillen van wijk tot wijk.

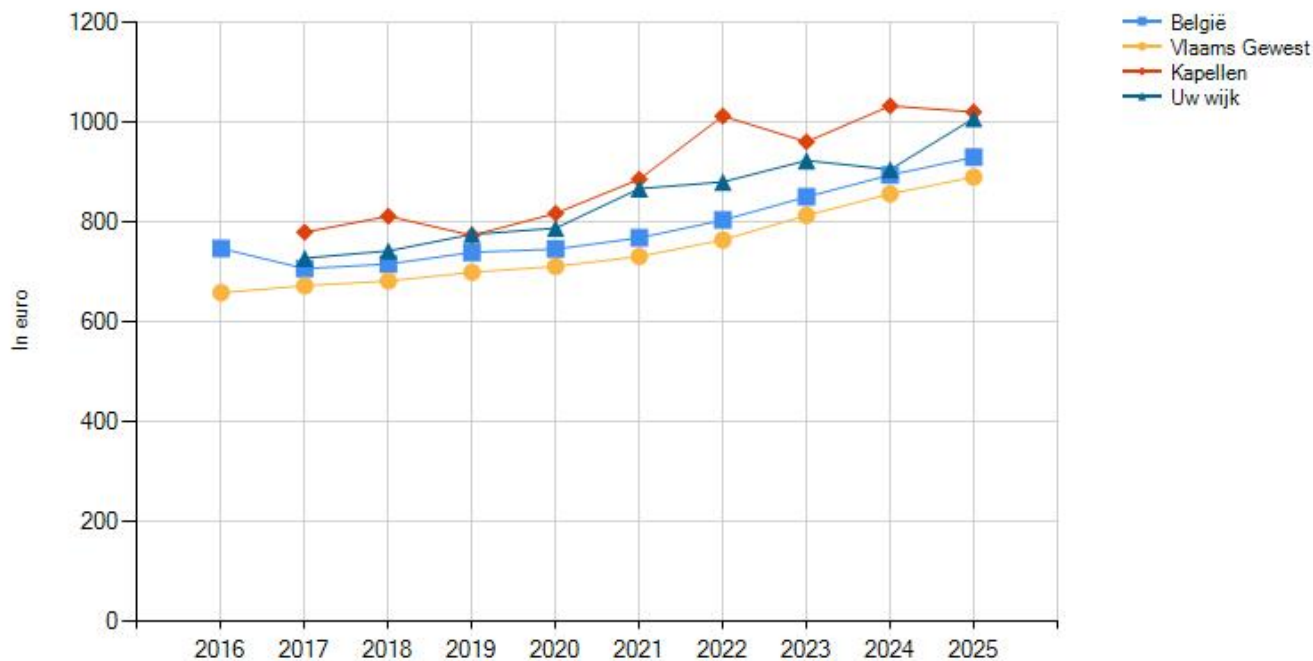


1: KAPELLEN-CENTRUM 2: BEUKENHOF 3: ESSENHOUT - ZILVEREN HOEK 4: HOEVENSE BAAN 5: BEAULIEU 6: STARRENHOF 7: DENNENBURG 8: KAPELLEN VERSPR. BEW.-WEST 9: MIDDELBEEK

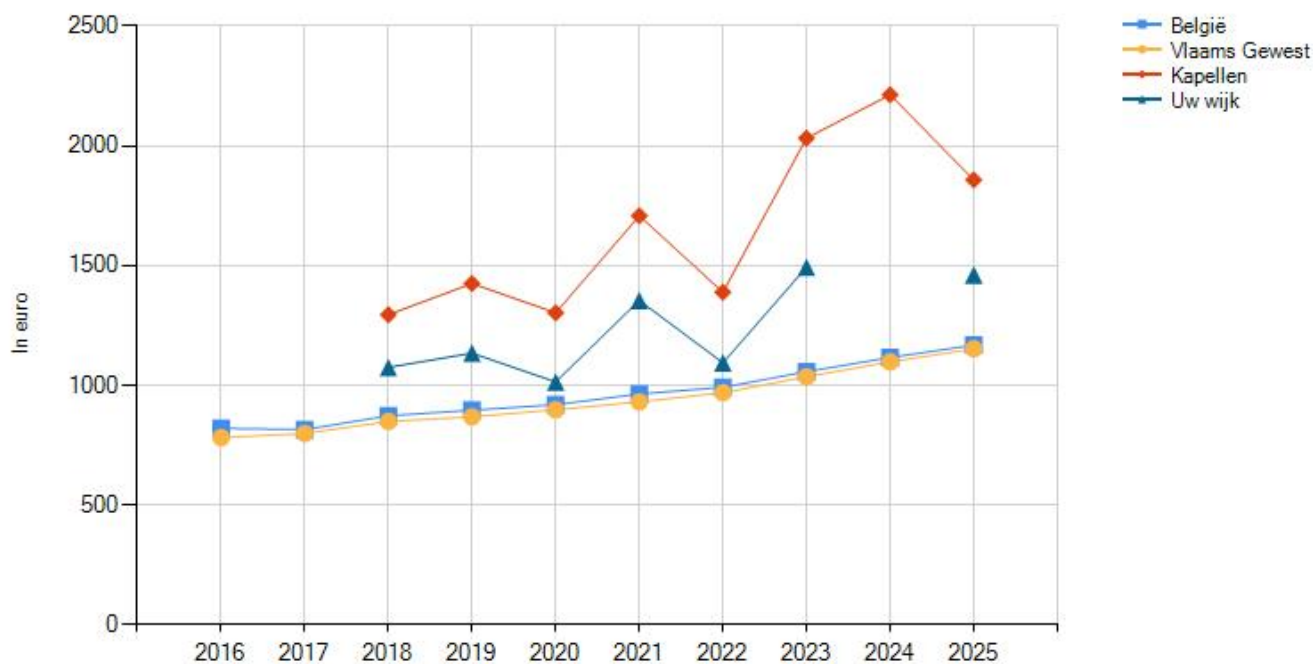
Gemiddelden gemeente - Kapellen

Gemiddelde huurprijzen geven aan hoeveel huurders gemiddeld betalen binnen een gemeente. Gemiddelden worden berekend door alle huurprijzen van vergelijkbare woningen in deze gemeente op te tellen en te delen door het totale aantal verhuringen. Zo geven gemiddelde huurprijzen een beeld van de marktsituatie en helpen ze om te beoordelen of een huurprijs redelijk is.

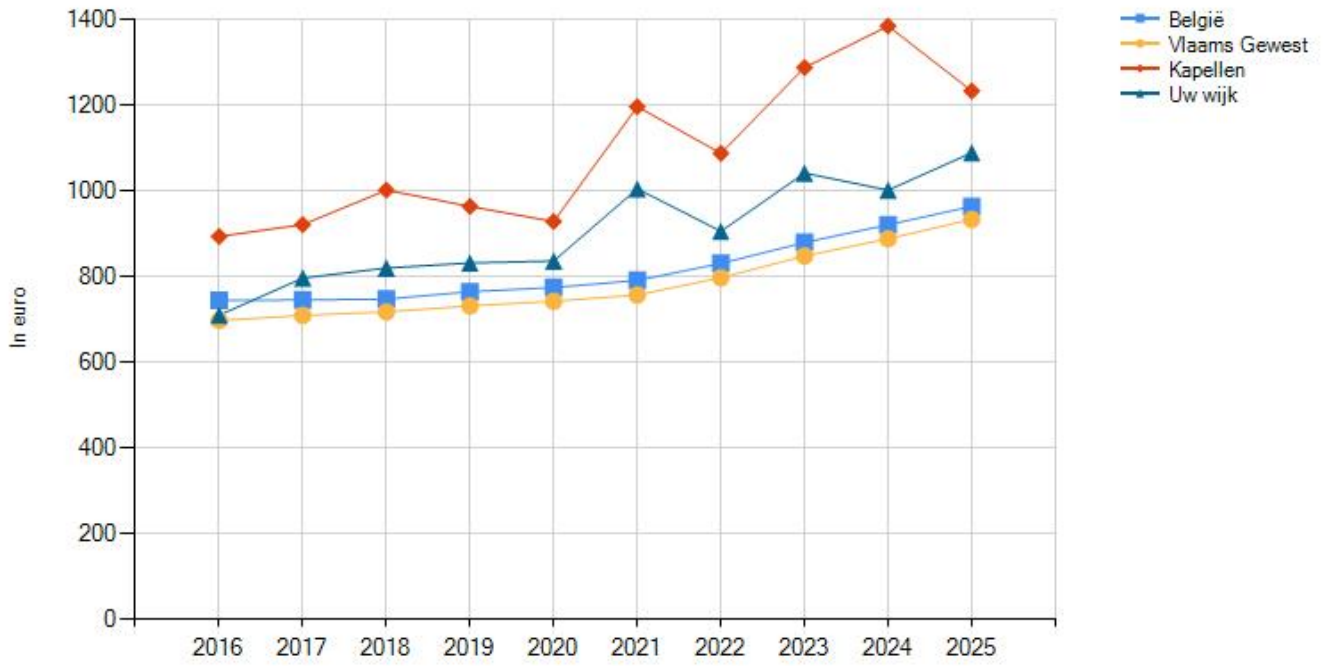
Grafieken gemiddelde huurprijzen **appartementen, studio's en flats**



Grafieken gemiddelde huurprijzen **woonhuizen**



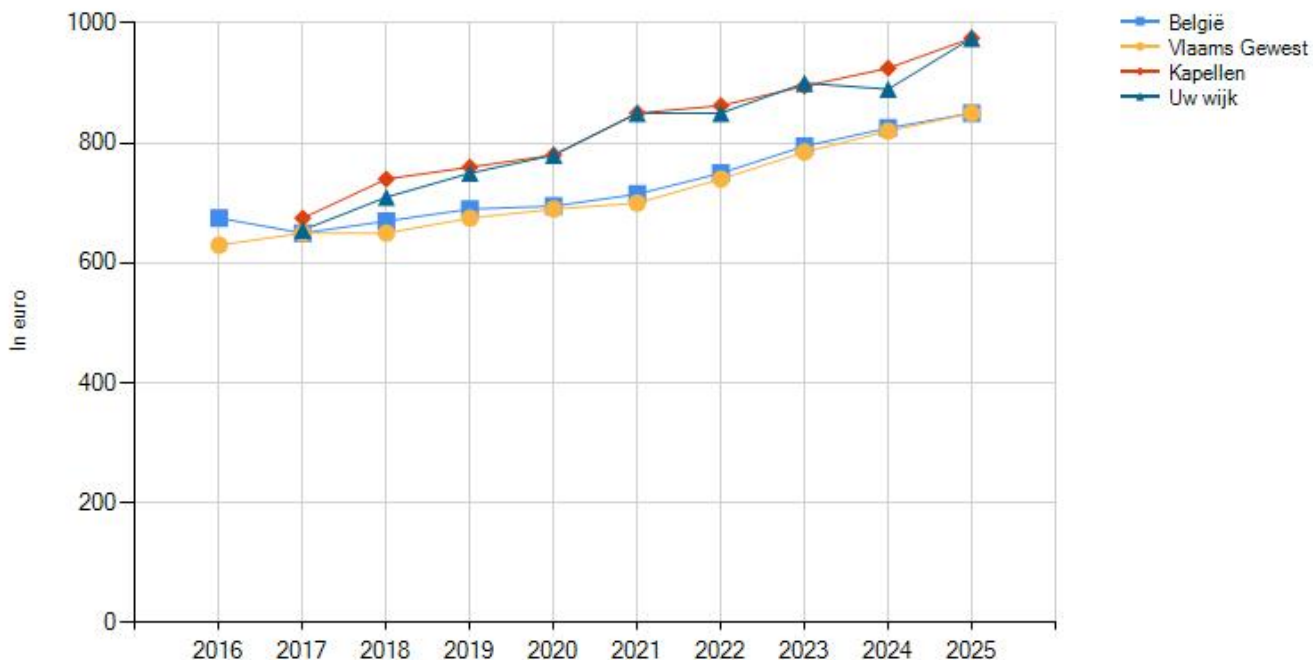
Grafieken gemiddelde huurprijzen totaal



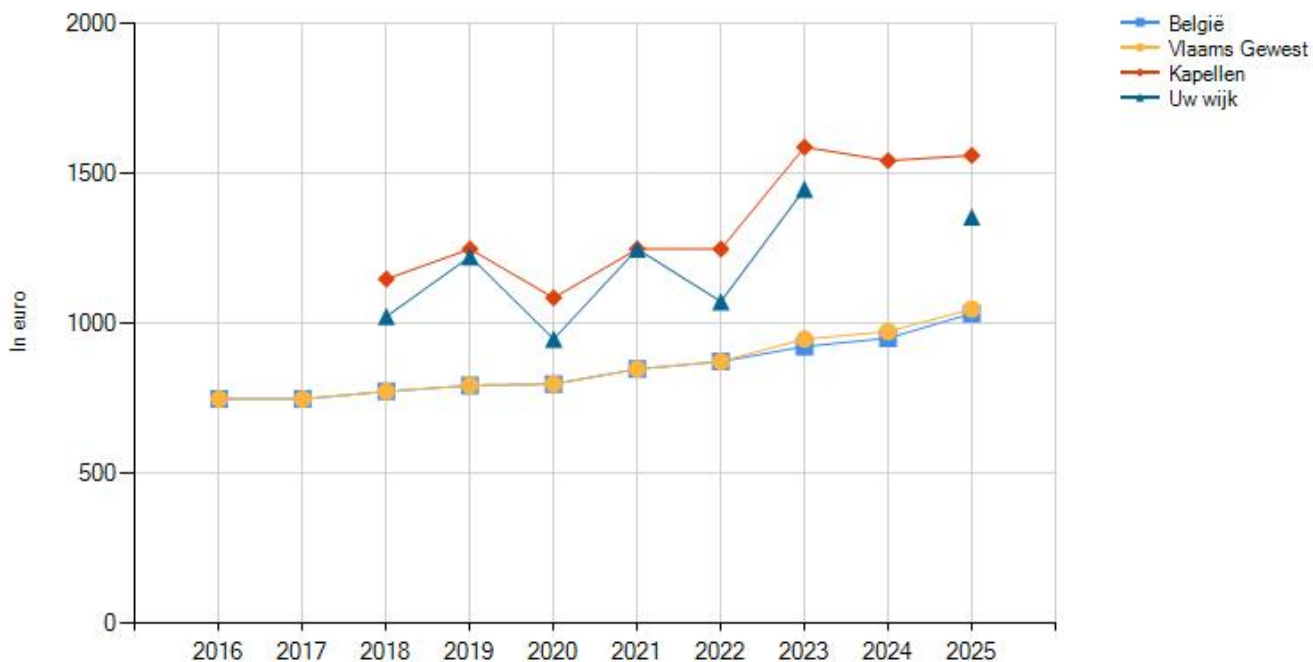
Medianen gemeente - Kapellen

De mediaan huurprijs geeft het middelste bedrag aan dat huurders betalen binnen een gemeente. Om dit te berekenen, worden alle huurprijzen van laag naar hoog gerangschikt, waarna de middelste waarde wordt gekozen. De mediaan huurprijs wordt vaak gebruikt omdat ze minder beïnvloed wordt door extreem hoge of lage huurprijzen, en daardoor een realistischer beeld geeft van wat huurders doorgaans betalen.

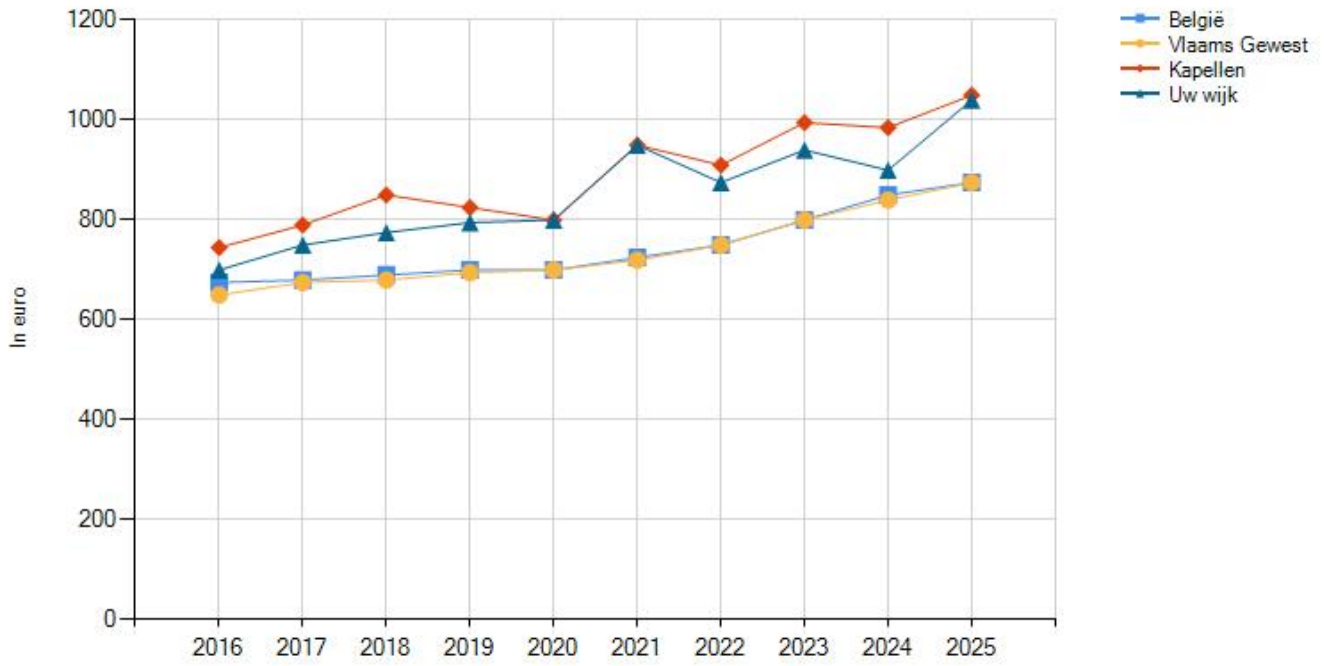
Grafieken mediaan huurprijzen **appartementen, studio's en flats**



Grafieken mediaan huurprijzen **woonhuizen**



Grafieken mediaan huurprijzen totaal

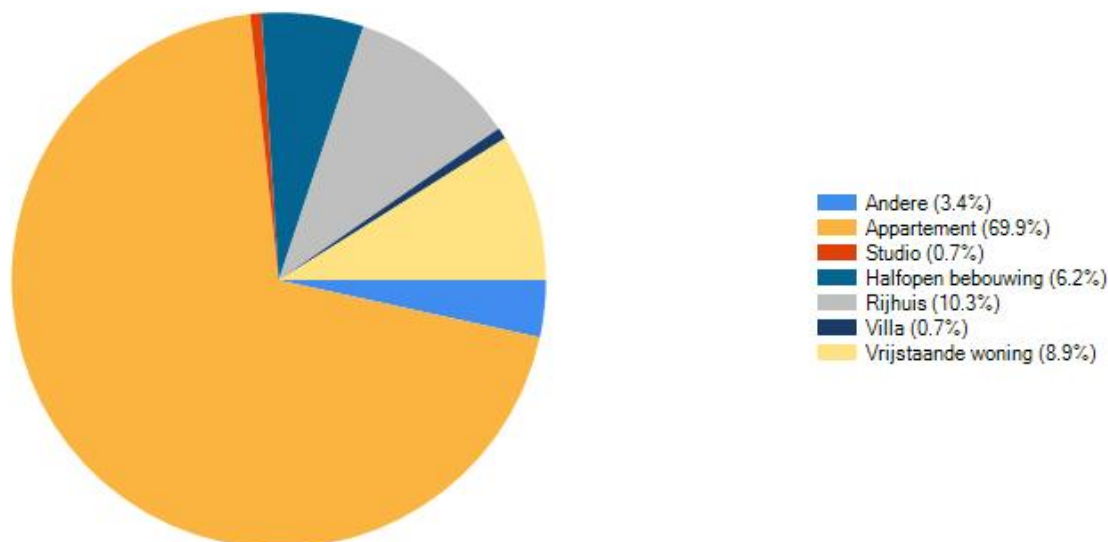


Huurprijzen gemeente - Kapellen

Jaar	appartementen, studio's en flats				woonhuizen			
	Gemiddelde (€)	Groei (%)	Mediaan (€)	Groei (%)	Gemiddelde (€)	Groei (%)	Mediaan (€)	Groei (%)
2016	-	-	-	-	-	-	-	-
2017	781,19	-	675,00	-	-	-	-	-
2018	813,13	4,09 %	740,00	9,63 %	1.295,45	-	1.150,00	-
2019	774,70	-4,73 %	760,00	2,70 %	1.425,56	10,04 %	1.250,00	8,70 %
2020	818,83	5,70 %	780,00	2,63 %	1.303,21	-8,58 %	1.087,50	-13,00 %
2021	887,25	8,36 %	850,00	8,97 %	1.708,33	31,09 %	1.250,00	14,94 %
2022	1.013,71	14,25 %	862,50	1,47 %	1.389,07	-18,69 %	1.250,00	0,00 %
2023	962,26	-5,08 %	895,00	3,77 %	2.032,30	46,31 %	1.590,00	27,20 %
2024	1.034,01	7,46 %	925,00	3,35 %	2.213,44	8,91 %	1.545,00	-2,83 %
2025	1.022,09	-1,15 %	975,00	5,41 %	1.858,03	-16,06 %	1.562,50	1,13 %

Huurpatrimonium gemeente - Kapellen

Verdeling van de huurwoningen in gemeente Kapellen waarvoor in 2025 een overeenkomst werd afgesloten



Huurprijzen in de wijk waar uw pand ligt

De huurprijzen in uw wijk zijn in 2025 gestegen met 8.7% t.o.v. 2024. In verhouding met andere wijken in de gemeente Kapellen zien we dat de huurprijs gemiddeld 11.68% lager in uw wijk dan in de andere wijken in de gemeente. Overleg met uw vastgoedmakelaar voor een actuele prijszetting van uw pand. Uw vastgoedmakelaar beschikt over meer details op wijkniveau en kan een goede prijsstrategie bepalen.

Welke informatie kan u terugvinden in dit uittreksel?

Verhuurstatistieken

Voor de verhuurstatistieken kunnen we beroep doen op registraties van huurcontracten door professionals. Enkel contracten die door vastgoedprofessionals geregistreerd zijn, worden opgenomen in de statistieken. Voor gemeenten en wijken waarvoor er minder dan 10 contracten voor een woningtype geregistreerd worden per jaar, kunnen we geen statistiek opstellen.

Referentiejaar en typologieën

Het referentiejaar is gebaseerd op de datum van het ondertekenen van de huurovereenkomst. De vastgoedcategorieën zijn gebaseerd op de typologie van de gebouwen zoals ingegeven bij het registreren.

Datareeksen

Omdat het mogelijk is om een huurcontract te registreren tot twee maand na ondertekening, is het mogelijk dat prijzen pas met vertraging verwerkt worden. Deze vertraging is inherent aan het proces. Overleg met je vastgoedmakelaar voor een actuele prijszetting van uw pand.

CIB - Het vastgoednetwerk | Kortrijksesteenweg 1005 – 9000 Gent | 0425.043.508 | www.cib.be