

ERVAAR
De idylle





De uitgestrekte zee, het ongerepte strand, de weidse velden...: in Cadzand ervaar je een weergaloos gevoel van rust. Hier krijgt een idyllische plek vorm: Catsand Island. 10 ruime landgoedkavels huisvesten elk een volledig afgezonderd landhuis, omringd door een zee van groen. Je lijkt er wel alleen op de wereld zonder te moeten inboeten op comfort. Een once in a lifetime opportunity.





Cadzand heeft een rijke geschiedenis – en die proef je hier ten volle! Cadzand was gedurende eeuwen een eiland in de Noordzee. De naam verwijst dan ook naar een zandplaat die ontstond rond het jaar 1000, genaamd 'ce sant/Cesant' (dé Zandplaat). Sla er maar eens oude land- en zeeкарten op na: de oude benamingen 'Cesant', 'Caesant', 'Casant' en 'Cassant' werden gebruikt van de 11^{de} tot ver in de 16^{de} eeuw. Pas in de 13^{de} eeuw werd in het midden een 't' of 'd' toegevoegd, en ontstonden de namen Catsant, Caedsant en Catsand. In de 19^{de} eeuw werd ook de schrijfwijze 'Kadzand' gebruikt.





Cadzand is dan wel een deel van Nederland, toch is het nauw verbonden met Vlaanderen, want in de Middeleeuwen maakte het uit van het graafschap Vlaanderen. In het midden van de 11^{de} eeuw was de drooggevalen zandplaat geschikt voor beweiding en akkerbouw. De adel kreeg er percelen te leen. In 1096 werd er een parochie met kapel op gesticht en begin de 13^{de} eeuw werd de Mariakerk gebouwd op het hoogste punt van het eiland. Zo ontstond het dorp Cadzand.

OMARM
De pracht van de natuur





De mooiste kust van Nederland, zo wordt Cadzand wel eens genoemd. Terecht, want langs de brede zandstranden die zich uitstrekken langs de kustlijn zie je geen hoogbouw. Aan authenticiteit en charme is hier geen gebrek. Het landschap van Cadzand wordt gekenmerkt door polders, dijken en akkers. Ideaal voor een deugddoende wandeling of fietstocht, om de zilte zeelucht op te snuiven en om je te verliezen in de typisch Zeeuwse landschappen.

En daar houdt het niet op, want op 200 meter van Catsand Island ligt de Zwarte Polder, een natuurgebied dat nog ongerepter is dan het Zwin. De rijke biodiversiteit van slikken, schorren, duinen en vennen oefent een grote aantrekkingskracht uit op (trek)vogels en andere dieren.

DE LANDSCHAPSARCHITECT AAN HET WOORD

Het huidige landschap van Catsand Island bestaat uit landbouwgrond, waar door het open karakter weinig te ontdekken valt. Het nieuw aan te leggen gebied krijgt meer karakter en body. Omna uit IJzendijke staat in voor het ontwerp van de buitenruimte. Corinne Lecluyse vertelt: "Met de landschappelijke elementen spelen we in Catsand Island een ruimtelijk spel met een afwisseling van openheid en beslotenheid. Zo wordt het zowel voor mens als voor dier een aangename verblijfspot. De woningen krijgen niet zomaar een groene buffer rond zich heen, maar liggen echt middenin de natuur. Dat opzet is uniek."



DRIE ZONES

De weide aan de rand van het gebied vormt een aaneengesloten zone van droog grasland. Een simpele paal met draad vormt de enige afscheiding, waardoor de beleving en het zicht behouden blijven. Ze krijgt een lichte glooiing, door middel van flauwe taluds die een natuurlijke dynamiek aan het gebied toevoegen. In de weide liggen ook twee poelen en komen rijen met knotwilgen, die subtiele lijnen in het landschap vormen. Verspreid over de weide staan er ook een aantal solitaire bomen, die een bijzondere aantrekkingskracht uitoefenen op vogels.

De weide gaat geleidelijk over in de nieuwe kreek, een expressieve zone die doorheen het gebied meandert met aan beide kanten flauwe taluds voorzien van moeras- en rietzones.

De nieuwe watergang verwijst naar de ontstaansgeschiedenis en de kreekrestanten in het gebied. De kreek meandert doorheen het gebied en varieert in breedte. Aan de rand staan her en der solitaire bomen en struwelen, een landbiotoop voor amfibieën en een schuilplaats voor vogels en insecten.

De overzijde van de kreek wordt ingevuld als kruidenrijk grasland. Die zone krijgt een meer besloten karakter door het samenspel van bomen en struwelen. Ze kent een hoge biodiversiteit dankzij de verschillende grassen, vlinderbloemigen en kruiden, en biedt op die manier een verblijfsplek voor insecten en zoogdieren.



STREEKEIGEN ELEMENTEN

Uitgangspunt van het plan is om tot een goede landschappelijke inpassing te komen die past in de omgeving. Er worden dan ook streekeigen elementen gebruikt en streekeigen soorten. Daarbij spelen nog twee belangrijke gegevens een rol voor de keuze van de soorten: de specifieke bodemgesteldheid en de aanwezige zilte zeewind.

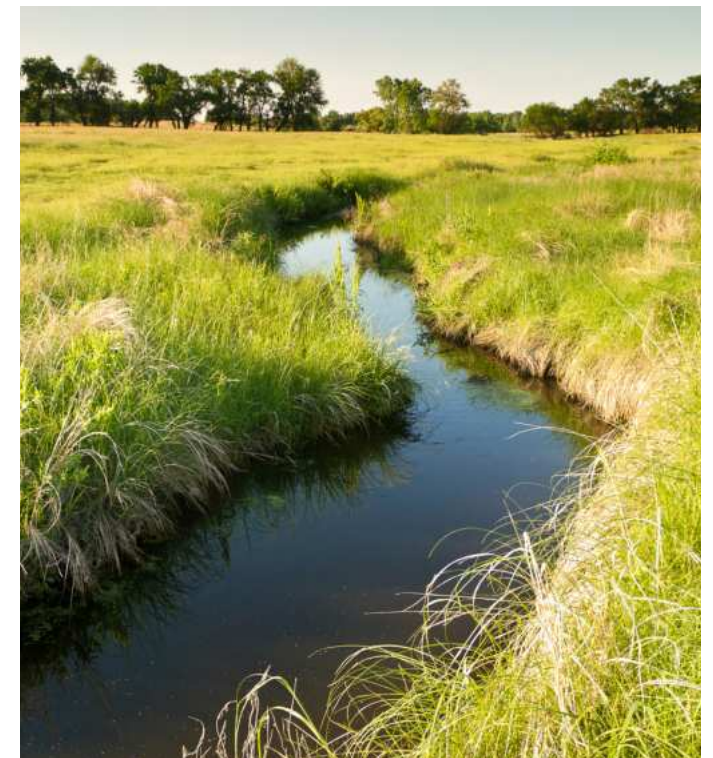


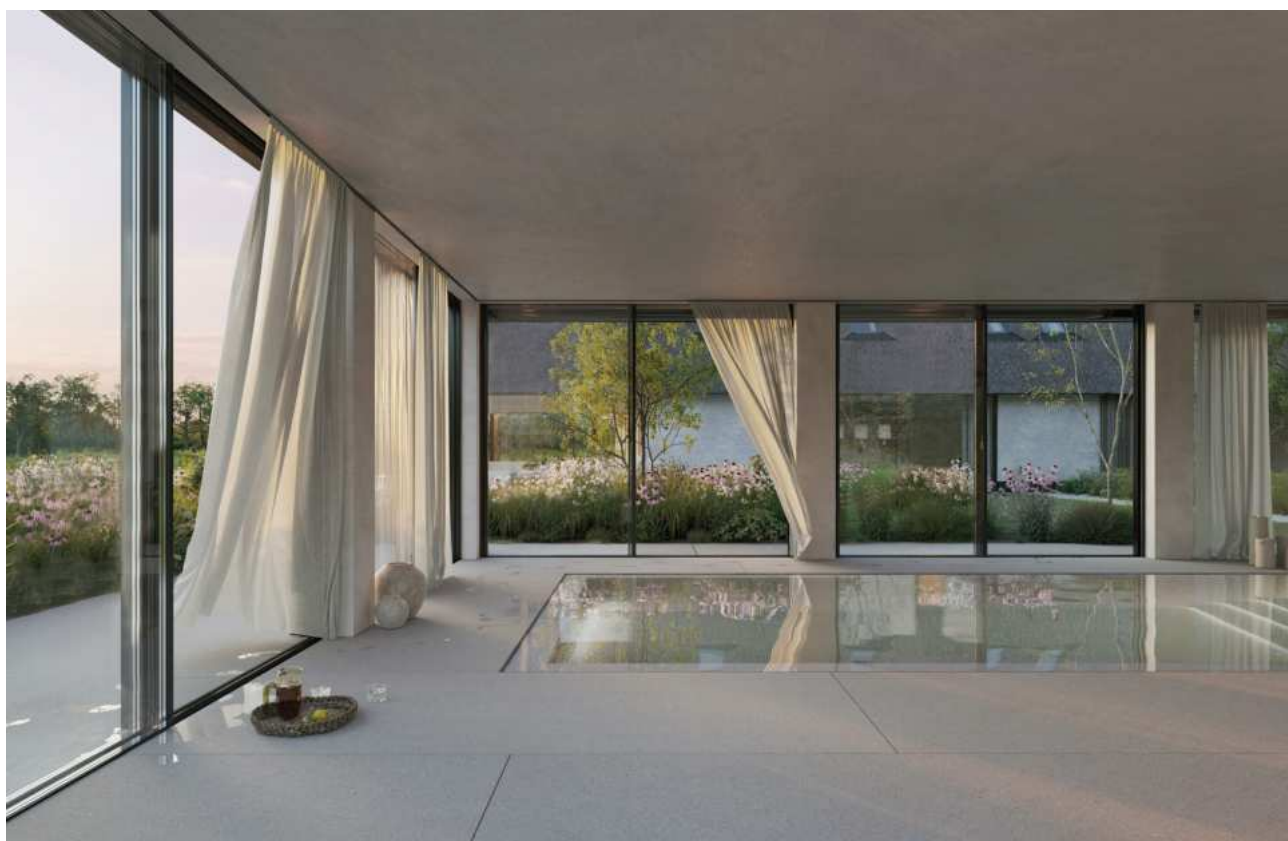
PRIVACY GEGARANDEERD

Tussen de struwelen en bomen liggen open ruimtes waarin de landhuizen worden voorzien. De struwelen zijn gelegen op flauwe taluds tot 1,5 meter hoog; ze zorgen voor privacy tussen de verschillende kavels. Het opgaande groen verhindert gedeeltelijk het zicht vanuit de omgeving op de woningen, die hoogwaardig vormgegeven zijn. De 10 landgoedkavels zijn niet duidelijk herkenbaar in het landschap. Zo ontstaat er visueel een grotere eenheid en wordt de interactie tussen de bebouwing en de omliggende natuur vergroot.

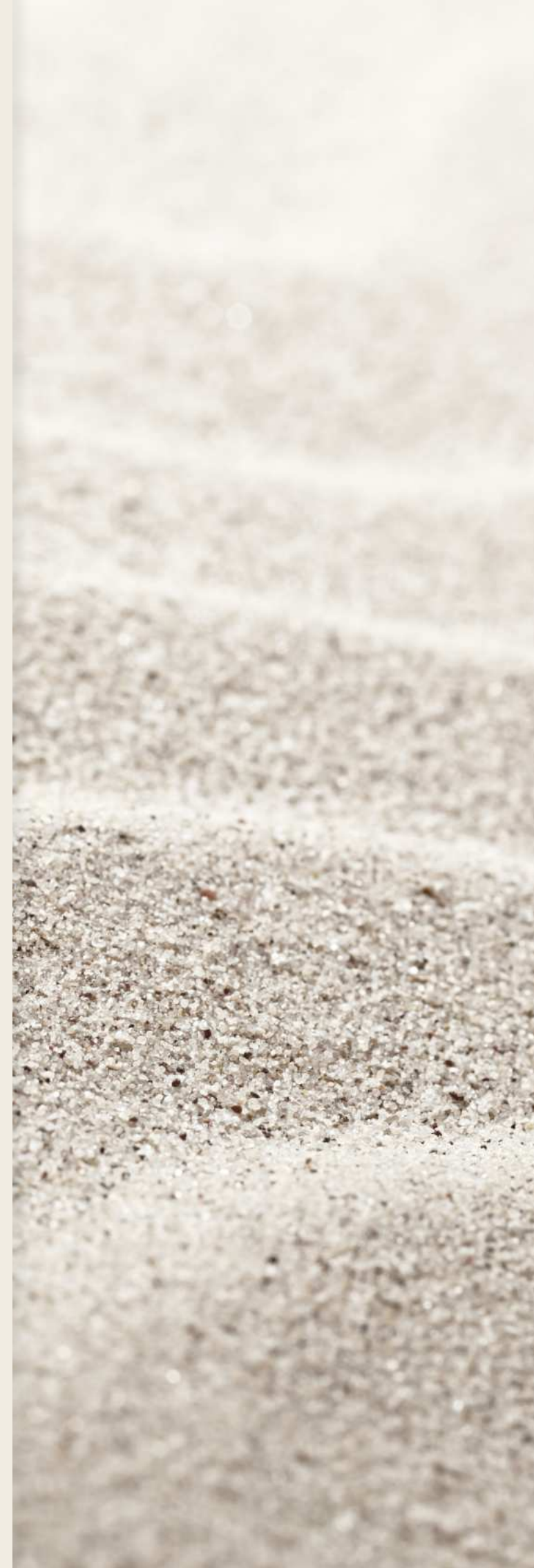
ZACHTE OVERGANGEN

De woningen liggen middenin de natuur. De private tuin nabij de woning zal dan ook beperkt zijn. Toch wordt er een ongezien ruimtegevoel gecreëerd, door de zeer zachte, vloeiende overgangen tussen de tuinen en het kruidenrijk grasland. De terrassen rond de woning sluiten grotendeels direct aan op het omliggende grasland.





W A A R D E E R
De esthetiek



DE ARCHITECT
AAN HET WOORD



De rustige, ingetogen architectuur is van de hand van architect Mark Wouters van Mark Architecten, die het omliggende landschap gebruikte als uitgangspunt voor het ontwerp. Daardoor gaan de 10 landhuizen bijna op in hun omgeving.

"We kozen voor eenvoudige, langgerekte volumes die bestaan uit één bouwlaag met een kap", legt Mark uit. "We integreerden daarbij herkenbare, streekeigen elementen uit het Zeeuwse landschap: een variatie aan dakvormen die doen denken aan de boerderijen in de buurt, en daken in riet, grijze leipannen of rode dakpannen."





BALANS

De zoektocht naar balans was dé rode draad in het ontwerpproces. “We zochten naar de perfecte verhouding tussen een landelijke uitstraling en een moderne twist, waarbij het spel tussen open en gesloten een grote rol speelt. Het resultaat is een tijdloos ontwerp met grote glaspartijen. De woningen met bijgebouwen zijn zo gepositioneerd dat samen met de groene inpassing de privacy wordt gewaarborgd.”

FLEXIBELE INDELING

In de grondplannen werd een optimaal en flexibel ruimtegebruik nagestreefd. "Van verschillende ruimtes kunnen bewoners zelf de invulling bepalen. Kies je ervoor om naast de leefruimte op het gelijkvloers een tuinkamer in te richten, of wordt het toch eerder een werkplek? De ondersteunende functies worden dan weer zoveel mogelijk gebundeld in de bijgebouwen, waar wellness, zwembad, mancave en hobbyruimte vlot gecombineerd kunnen worden."

B E L E E F
Het Leven





Cadzand is dankzij de A11 uitstekend bereikbaar voor wie uit Vlaanderen komt. Het lijkt wel alsof je een andere wereld binnenrijdt... een heuse verademing. Hier schud je alle zorgen en stress van je af, dankzij de kalmte die de natuur, het strand en de zee uitstralen. Ben je eerder op zoek naar dynamiek? Dan valt in Cadzand tegenwoordig heel wat te beleven.

Cadzand is sinds kort een schitterende jachthaven rijker. Rechtsaf richting de Westerschelde, linksaf de Noordzee en de Belgische kust. Of ga je toch liever recht door naar Engeland? De keuze is aan jou.

Laat je culinair in de watten leggen in toprestraurants als Pure C en AIRrepublic, die garant staan voor hoogstaande gastronomie.

Hou je van golfen? Goed nieuws, want op 500 meter van Catsand Island komt wordt de komende jaren een gloednieuwe golfcourse aangelegd.





Catsand Island is nu nog akkerland. Dankzij de ontwikkeling wordt het omgetoverd in natuurgebied. Het wordt een landschappelijk pareltje, met kreken, waterpartijen, dijken, struwelen, brugjes en inheemse grassen, struiken en bomen die het oude polderlandschap reflecteren. Er komen meidoornen en hazelaars. Grazende highlanders zullen het gras kort houden.

Op het uitgestrekte domein komen slechts 10 landhuizen, die visueel van elkaar gescheiden worden door natuurlijke buffers. Vanuit je woning heb je altijd een prachtig zicht op de kreek.

Vanop straat zie je niets van het domein, enkel de hoge dijken met begroeiing. De landhuizen zijn enkel bereikbaar via 2 kleine bruggetjes. Daarna doorkruis je eerst een gebied met veeroosters, rij je via een kasseiweg verder en kom je tot slot terecht op een karrenspoor dat is aangelegd met schelpenzand. De eigen entree naar je woning verschuilt zich volledig in het groen. Er is vanuit Catsand Island een directe doorgang naar het strand, dat je te voet kan bereiken.

D R O O M W E G
In alle luxe







10 LANDGOEDKAVELS

Het project is in zijn totaliteit vergund. Met de gebiedswijziging van akkerland naar natuurgebied gaat een vergunning voor 10 bouwloten (van 10.112 m² tot 27.391 m²) en 10 landhuizen gepaard. Er geldt geen bouwverplichting. Je kan ervoor kiezen om enkel het perceel aan te kopen en er later zelf je woning op laten bouwen, of de grond mét afgewerkte woning aan te kopen.

10 LANDHUIZEN

De bouwplannen van de 10 landhuizen (van ofwel 466 m² tot maar liefst 1.017 m² bewoonbare oppervlakte) zijn vergund. Elke woning bestaat uit een hoofd- en minstens 1 bijgebouw, met telkens een eigen binnen- of buitenzwembad. De insteek van de ontwerpen is eenvoudige, tijdloze architectuur. Het interieur is volledig naar je eigen smaak af te werken.



OMRING JE
Met ervaring





Catsand Island is een project van investeerders die al hun sporen verdiend hebben, waaronder de Waregemse vastgoedontwikkelaar ION. Het zijn stuk voor stuk partijen die ervaring en expertise hebben met uitzonderlijke projecten als dit.

Om je te laten bijstaan op het vlak van btw en legal (hier geldt bijvoorbeeld de Nederlandse erfbelasting), kan je een beroep doen op hun gedegen accountants en juridische experts.

De Nederlandse regering is van plan om te verbieden dat er langs haar kust nog tweede verblijven en verhuurwoningen verkocht worden. Dit project Catsand Island is daarvan uitgesloten. In deze landhuizen geldt géén verplichting om er je hoofdverblijfplaats te vestigen.

