

Beheerplan

Services & Community concept "De Caai"



CONCEPT

Versie d.d. 13 juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Ligging	4
1.3 Transformatiefase	4
1.4 Belang beheerplan	4
2. Beheer.....	5
2.1 Inrichtingsplan	5
2.1.1 Schone en groene leefomgeving	6
2.1.2 Schoonmaak en reparatie	7
2.1.3 Veiligheid	7
2.1.4 Centrale pakkettenwand.....	7
2.1.5 Afvalinzameling	7
2.1.6 Parkeren en (deel-)mobiliteit.....	8
2.1.7 Waterberging	9
2.1.8 Paden en entrees.....	10
2.1.9 Ontsluiting.....	11
2.2 (Semi-)openbaar - privé.....	11
2.3 Wonen - werken.....	11
2.4 Juridische borging	12
2.5 Opstartkosten	12
2.6 Kostenbegroting.....	13
2.7 Kostenverdeling	13
3. Beheerstrategie	14
3.1 Beleid en regelgeving	14
3.2 Doelstelling / continuïteit.....	14
3.3 Beheerfase.....	14
3.4 Organisatie	14
3.4.1 Eigenaren	14
3.4.2 Beheerder	15
3.4.3 Gemeente.....	15
4. Verblijfs- en gebruiksreglement.....	16
4.1 Beheerder	16
4.2 Buitencode.....	16
4.3 Openingstijden.....	16
4.4 Toegankelijkheid.....	16
4.5 Veiligheid.....	17

4.6	Verkeer.....	17
4.7	Speelvoorzieningen	17
4.8	Afval	17
4.9	Huisdieren	17
4.10	Algemeen.....	17
4.11	Handhaving.....	18
5.	<i>Bijlagen</i>	19
5.1	Tekening semi-openbaar gebied De Caai	19
5.2	richtlijnen wet- en regelgeving.....	20

1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

De Caai in Eindhoven is van voormalig industrieel Campinaterrein uit 1961 getransformeerd tot een nieuwe stedelijke en duurzame leefomgeving met behoud van de industriële monumenten, op loopafstand van de binnenstad en tegelijkertijd heel dicht bij het groene buitengebied. Op De Caai is ruimte voor ca. 700 woningen.

Net als ten tijde van de zuivelcoöperatie brengt De Caai initiatieven en mensen bij elkaar. Ondernemers worden in elkaars nabijheid geïnspireerd, komen tot samenwerkingen en ondernemen met een maatschappelijk doel. Bewoners ervaren rust en ruimte en de mogelijkheden van samen zijn in een schone, veilige en duurzame leefomgeving met bijbehorende voorzieningen en desgewenst diensten.

Een gedeelte van De Caai blijft om die reden bewust "semi-openbaar"¹ en wordt ter beschikking gesteld aan de bewoners en werknemers op De Caai. Hierdoor is het ook mogelijk om het semi-openbaar gebied een hoger kwaliteitsniveau te geven dan van reguliere openbare gebieden die conform de richtlijnen van gemeenten worden aangelegd en door de gemeente worden onderhouden. De (toekomstige) eigenaren zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer en gebruik van deze gedeelten op De Caai. Om de kwaliteiten van het semi-openbaar gebied ook voor de toekomst te behouden, en zo nodig verder uit te bouwen, is dit beheerplan opgesteld. Het beheerplan geeft zicht op de gewenste eindsituatie en beschrijft de benodigde maatregelen om dit beeld te kunnen bereiken, behouden en versterken.

1.2 LIGGING

Het plangebied De Caai is in totaal 3.3 hectare (ca 33.300 m²) groot en ligt aan de Dirk Boutslaan / Hugo van der Goeslaan/ring en de Kanaaldijk-Zuid naast het Eindhovens Kanaal in Eindhoven.

1.3 TRANSFORMATIEFASE

De Caai is een langjarige gebiedsontwikkeling die in 2020 is gestart en waarbij over enkele jaren de laatste woningen zijn opgeleverd en de laatste fase woonrijp is. Het semi-openbaar gebied blijft gedurende het transformatieproces in eigendom bij BPD Ontwikkeling (wonen) en Geva Vastgoed (werken) en wordt beheerd door Stichting De Caai. De stichting is/wordt opgericht door BPD Ontwikkeling en BPD Woningfonds, met een langjarige betrokkenheid bij De Caai.

De stichting verzorgt het beheer van het semi-openbaar gebied, waaronder het groenonderhoud, en faciliteert desgewenst services en voorzieningen voor het hele gebied. Tijdens de transitieperiode zijn verschillende beheerniveaus van toepassing. Voor de delen die nog niet getransformeerd zijn wordt het beheer uitgevoerd o.b.v. huidig gebruik. Voor de delen die getransformeerd zijn is onderhavig beheerplan van toepassing.

1.4 BELANG BEHEERPLAN

Er ligt een duidelijke visie ten grondslag aan gebiedsontwikkeling De Caai en de inrichting van het (semi)-openbaar gebied. Het beheerplan is een praktische uitwerking van deze visie en is gericht op kwaliteitsborging voor de aspecten die samenhangen met het semi-openbare gebied. De stichting is gehouden minimaal invulling te geven aan de beheerstaken die vallen onder de noemer: "Schoon, Heel, en Veilig", zoals opgenomen in dit beheerplan.

¹ Onder semi-openbaar gebied verstaan we een gebied dat vrij toegankelijk en na afstemming met de eigenaar te gebruiken is voor iedereen ongeacht de eigendomssituatie.

Het beheerplan vormt de basis van een op te stellen uitvoeringsplan voor het daadwerkelijk onderhouden en beheren van het semi-openbare gebied. Alle (toekomstige) eigenaren in het gebied worden in basis verplicht bij de aankoop van hun object bij te dragen aan de minimale beheerskosten van "schoon, heel en veilig", ongeacht hun deelname in de stichting.

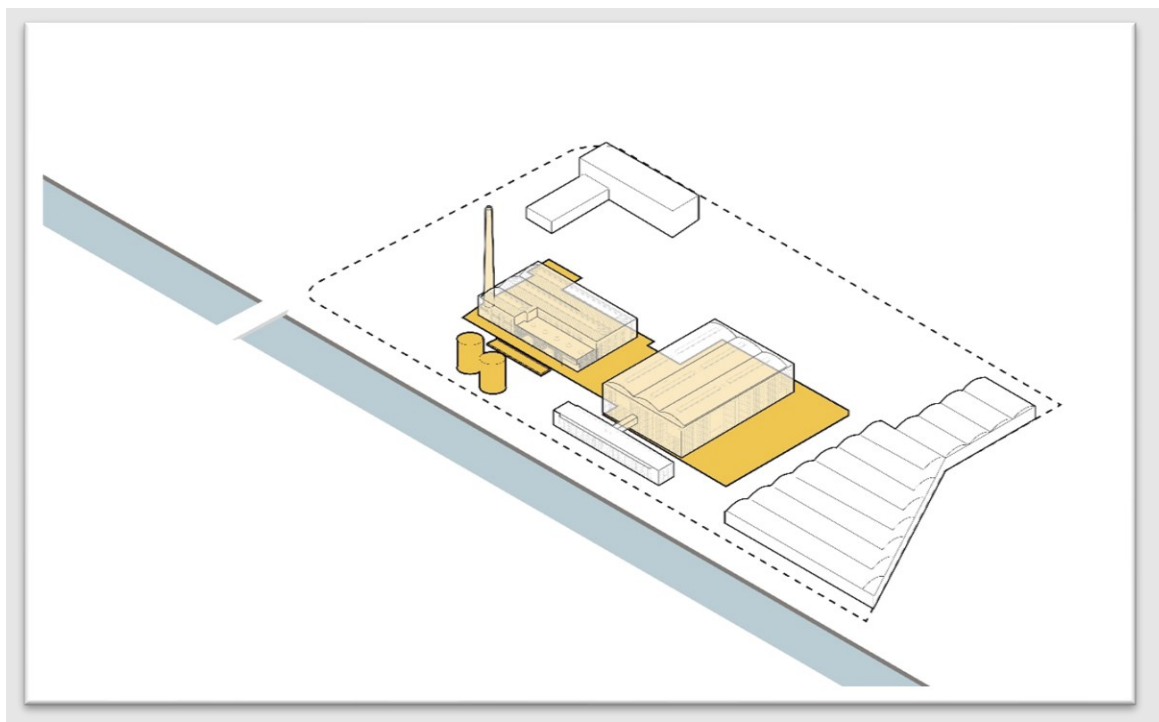
In rangorde prevaleren de contractuele documenten die BPD ontwikkeling is aangegaan (waaronder de anterieure overeenkomst met de gemeente en het vastgestelde bestemmingsplan) altijd boven het beheerplan ingeval er onverhoopt tegenstrijdigheden ontstaan tussen de documenten.

2. BEHEER

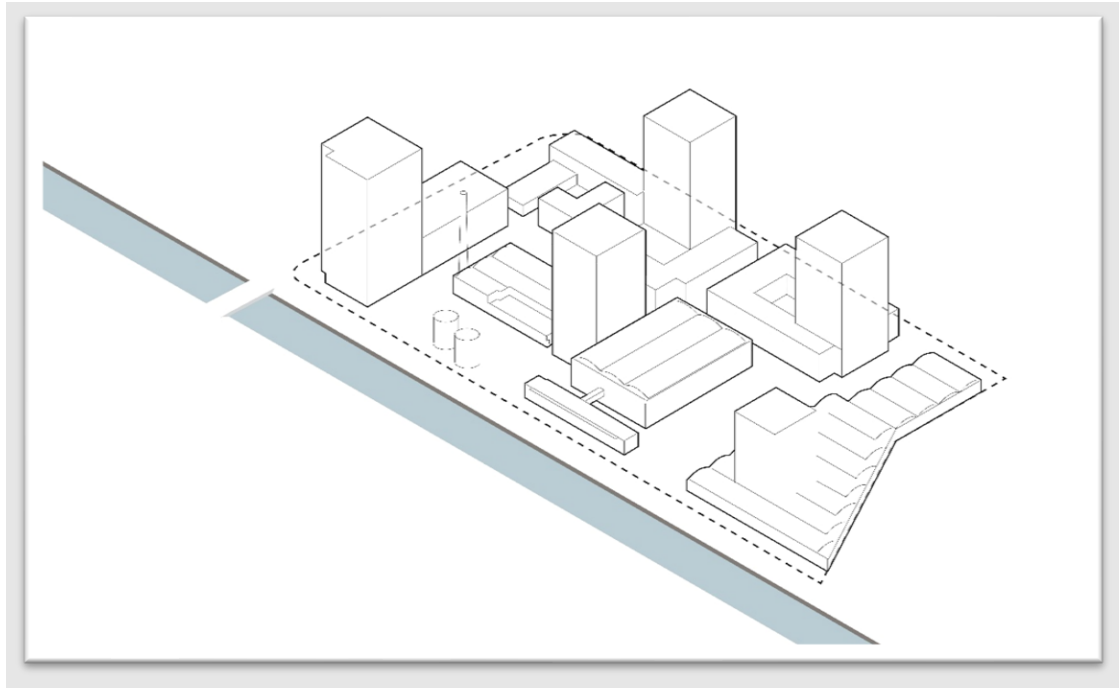
2.1 INRICHTINGSPLAN

Samen met vele professionals, waaronder DELVA Landscape Architecture & Urbanism en Royal HaskoningDHV, is door BPD en Geva intensief gewerkt aan een inrichtingsplan ten behoeve van De Caai. De transformatie van het voormalig Campinaterrein bood de kans om de unieke industriële karakteristiek te versterken en voorzieningen ten behoeve van (toekomstige) bewoners en medewerkers toe te voegen en te faciliteren.

Het erfgoed krijgt een duidelijk podium.

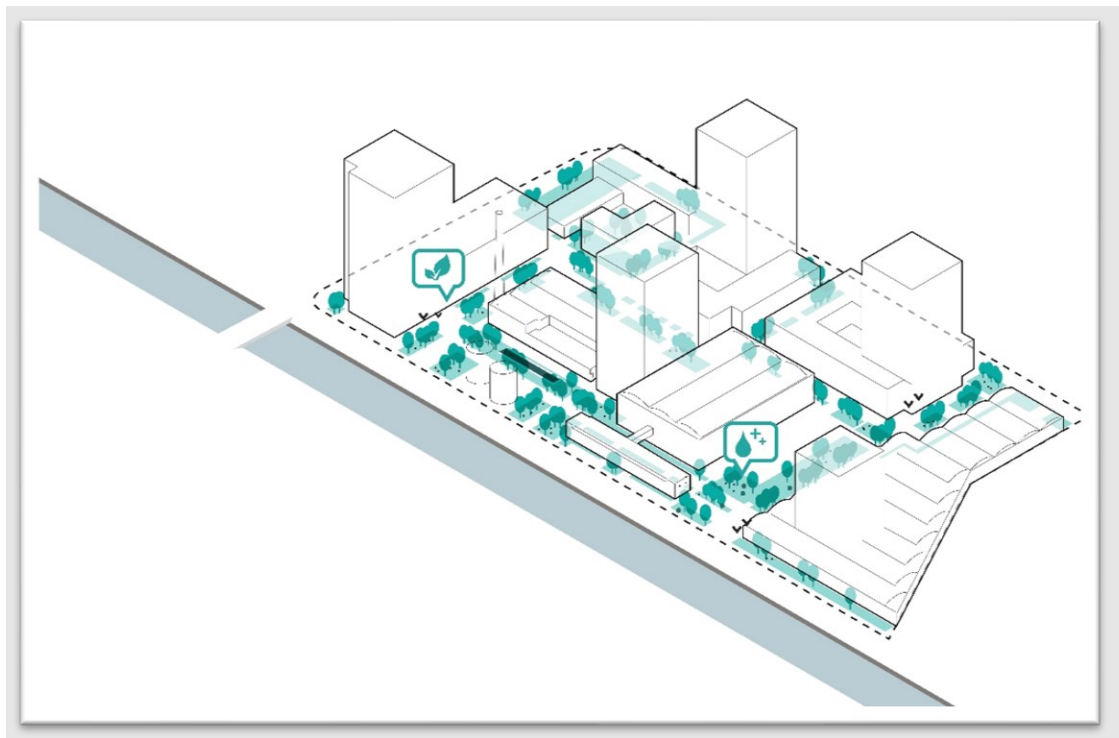


Daarnaast zorgt de integrale samenwerking met BPD Woningfonds (middenhuur), corporatie Woonbedrijf (sociale huur) en het Gastenhuis (zorg) voor een langjarig commitment aan De Caai, waarmee de kwaliteit en continuïteit van een fijne woon- en leefomgeving gewaarborgd is. Hierdoor ontstaat een stedelijk woonprogramma met ca. 700 woningen die naadloos passen binnen het industriële karakter van De Caai.



2.1.1 Schone en groene leefomgeving

De Caai wordt een natuur-inclusieve omgeving. Er wordt een grote hoeveelheid nieuwe bomen en groen aangeplant op het semi-openbaar gebied dat zorgt voor een gezonde en beschutte leefomgeving voor mens en dier en bevordert de biodiversiteit. Om de integrale kwaliteit te waarborgen op De Caai zorgt de stichting voor het groenonderhoud.



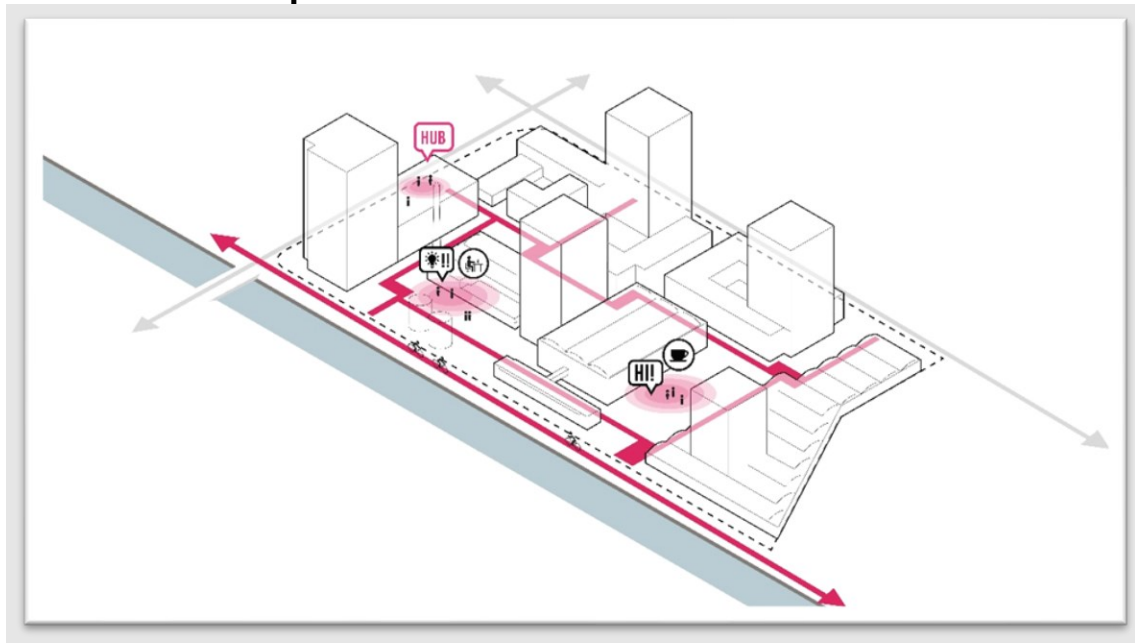
2.1.2 Schoonmaak en reparatie

De Caai wordt een zuivere en nette omgeving. Om de integrale kwaliteit te waarborgen op De Caai zorgt de stichting voor de periodieke schoonmaak, reiniging, reparatie en vervanging op het terrein.

2.1.3 Veiligheid

De Caai streeft een zo veilig mogelijke omgeving na. Doordat een zorgvuldig ontwerpproces heeft plaatsgevonden is een basisopzet ontstaan die op een natuurlijke manier een veilige omgeving met zich meebrengt. Om de integrale kwaliteit te waarborgen op De Caai zorgt de stichting voor onderhoud en eventuele reparaties van de semi-openbare delen van De Caai.

2.1.4 Centrale pakkettenwand



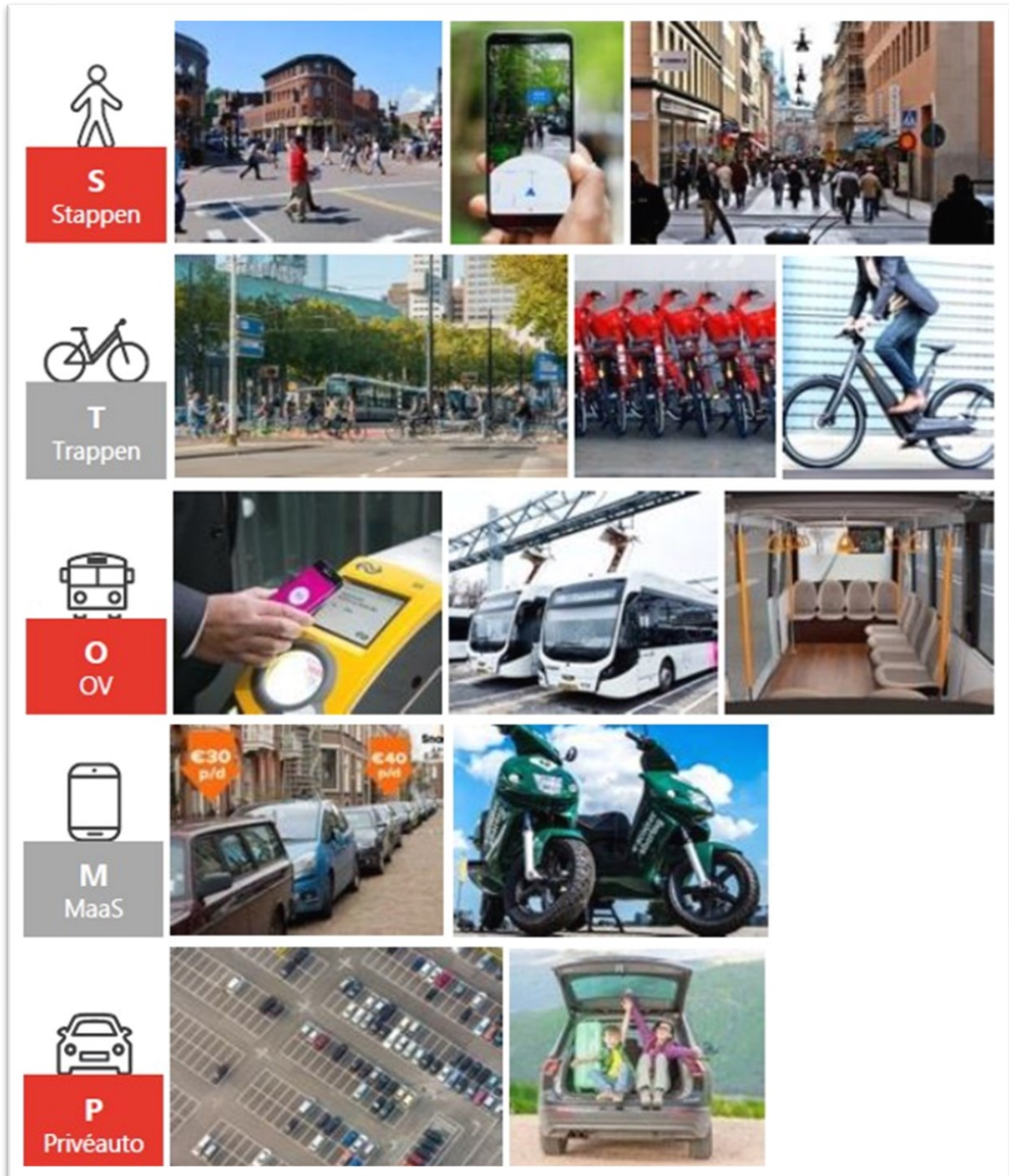
De Caai wordt een verkeersluwe leefomgeving. Ter voorkoming van verkeersoverlast op het terrein wordt de bezorging van pakketten geconcentreerd middels een pakkettenwand voor iedereen. Dit wordt door de stichting gefaciliteerd.

2.1.5 Afvalinzameling

Op De Caai wordt de afvalinzameling gebundeld aan de rand van het terrein. Aan de Dirk Boutslaan worden clusters van ondergrondse (pers)containers geplaatst. Hier kunnen bewoners hun afval deponeren. Deze containers zijn bestemd voor restafval, papier en glas. Betaling van de kosten geschiedt via de gemeentelijke afvalstoffenheffing.

De afvalinzameling voor de commerciële huurders wordt georganiseerd door de gebouweigenaar van het betreffende pand. Het is (vooralsnog) niet toegestaan eigen rolcontainers of vuilniszakken in het semi-openbare gebied te plaatsen. Dit dient in pandig georganiseerd te worden.

2.1.6 Parkeren en (deel-)mobiliteit



Op De Caai gaan we slim om met verschillende vormen van mobiliteit. Hierdoor wordt niet alleen de bereikbaarheid verbeterd, maar wordt ook invulling gegeven aan een duurzame, inclusieve en toekomstbestendige mobiliteit in het binnenstedelijk gebied van Eindhoven.

Voetgangers en fietsers krijgen alle ruimte op De Caai. Bij het ontwerp van de (semi-) openbare ruimte staat het STOMP-principe centraal. Door functiemenging en compactheid wordt De Caai een beloopbaar gebied (S van Stappen). Samen met fietsen (T van Trappen) krijgen deze gezonde en schone verplaatsingen de belangrijkste plek bij de terreinrichting met aandacht voor oplaadfaciliteiten voor elektrische fietsen. Voor langere afstanden bieden fiets en/of OV (O van Openbaar Vervoer) uitkomst door de nabijheid van het centrum van Eindhoven en station Eindhoven Centraal. MaaS (M van Mobility as a Service/deelmobiliteit)

vult met deelauto's, deelfietsen en deelscooters op een kosten- en ruimte-efficiënte wijze de mobiliteitsvragen in die niet te voet, met de fiets of het openbaar vervoer ingevuld kunnen worden. De privéauto (P) komt op de laatste plaats. Dat wil overigens niet zeggen dat er geen rekening mee gehouden is. Wel is De Caai autoluw en qua gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar voor hulpvoertuigen en om te laden en lossen gedurende venstertijden en in gereguleerde vorm voor de pakketdiensten.

Het parkeren van auto's op De Caai gebeurt in de gebouwde parkeervoorzieningen op De Caai waarvoor een parkeerrecht kan worden gekocht of een parkeerabonnement kan worden afgenomen. Er is dus nergens sprake van een eigen of vaste parkeerplek. Zo wordt dubbelgebruik gestimuleerd en worden de aanwezige parkeerplaatsen optimaal gebruikt, waardoor er in totaal ook minder nodig zijn.

Er komen dus nergens geparkeerde auto's in de (semi-)openbare ruimte van De Caai. Zodoende is er alle ruimte voor verblijven, lopen, fietsen en groen. Voor fietsers is in alle gebouwen voldoende parkeergelegenheid voorzien zodat je je geen zorgen hoeft te maken over waar je je fiets veilig kan stallen.

De Caai ligt binnen de Ring van Eindhoven. Op dit moment geldt voor de meeste straten rond het plan dat het parkeren nog niet gereguleerd is. Met andere woorden: je kan er gratis parkeren langs de openbare weg.

Op termijn gaat dit veranderen. De verwachting is dat voor heel Eindhoven binnen de Ring gereguleerd parkeren ingevoerd gaat worden. Voor het gebied direct rond De Caai zal dit sneller plaatsvinden, waarschijnlijk al voor of in elk geval rond de oplevering van de eerste woningen op De Caai. Gereguleerd parkeren betekent dat je alleen in de openbare ruimte mag parkeren met een (bewoners)parkeervergunning of middels betaald parkeren. Voor vele nieuwe projecten binnen de Ring, ook voor De Caai, geldt dat ze komen te staan op de adressenlijst uitsluiting parkeervergunningen van de gemeente Eindhoven. Adressen uit dit overzicht kunnen geen parkeervergunning aanvragen. Voor parkeren van een privé-auto in het plan ben je dus aangewezen op de (betaalde) voorzieningen op De Caai welke gelimiteerd beschikbaar zijn. Dit is een bewuste keuze geheel volgens STOMP-principe.

Stichting De Caai biedt adequate oplossingen voor het feit dat de parkeercapaciteit van auto's zodanig beperkt is, dat er niet volledig aan de traditionele parkeervraag kan worden voldaan. De stichting zorgt voor de aanwezigheid van een of meer deelmobiliteitsaanbieder(s) die deelauto's beschikbaar stellen aan bewoners en werknemers op De Caai.

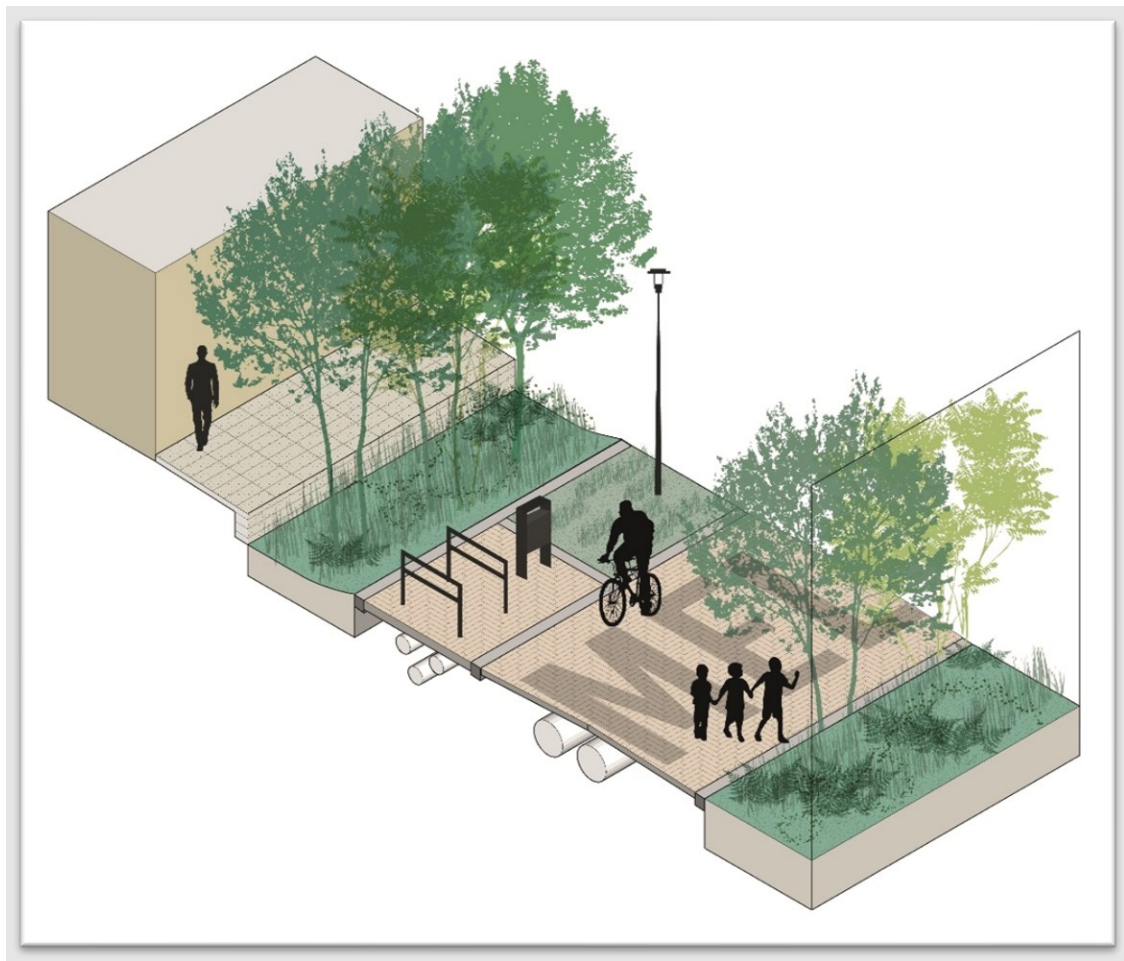
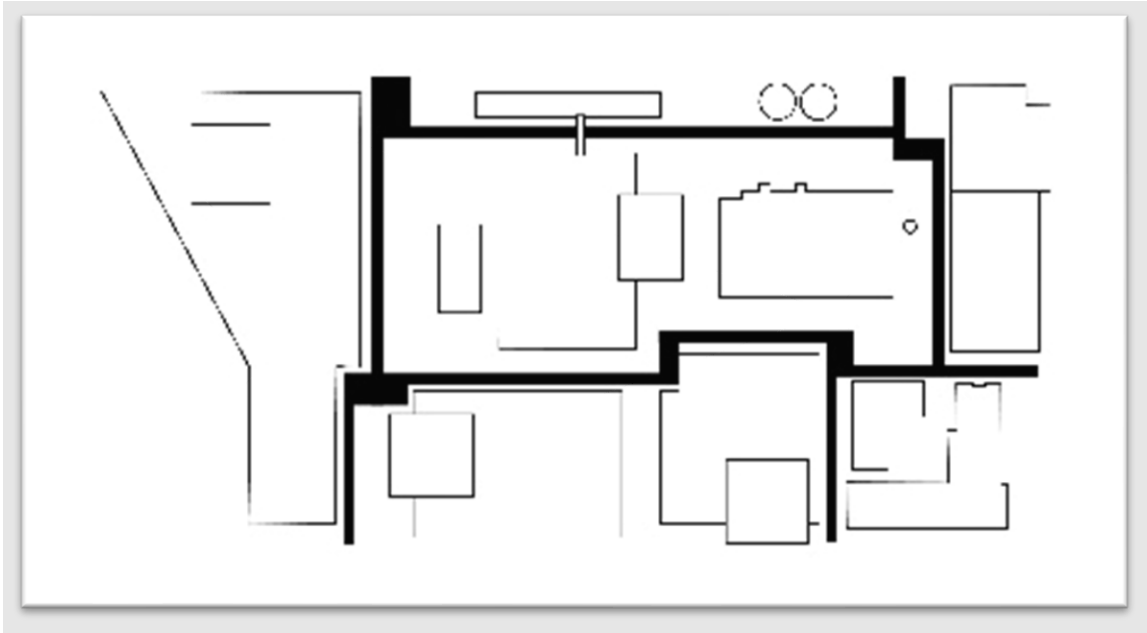
Door de goede fietsvoorzieningen, het treinstation Eindhoven Centraal en de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) bushalte op de Geldropseweg is De Caai ook zonder eigen auto goed bereikbaar. Daarnaast wordt op en rond De Caai deelmobiliteit aangeboden in de vorm van deel(bak)fietsen, deelscooters en deelauto's. De deelauto's worden deels gestationeerd op De Caai zelf zodat ze optimaal beschikbaar zijn en zullen daarnaast een aantrekkelijke tarifiering krijgen zodat het bezitten (en parkeren) van een eigen auto op De Caai voor vele bewoners, werknemers en bezoekers - bij gemiddeld gebruik - vaak kostentechnisch minder aantrekkelijk uitpakt. Ook maken we hiermee elektrisch rijden voor een grotere groep toegankelijk.

De indicatieve kostenverwachting voor een parkeerabonnement ligt voor een eerste abonnement per adres binnen de bandbreedte van 120-140,- euro per maand.

2.1.7 Waterberging

De Caai wordt een klimaatadaptieve leefomgeving en krijgt een doordacht watersysteem dat bestand is tegen piekbuien en wateroverlast en droogte tegengaat door natuurlijke waterbuffers. Om de integrale kwaliteit te waarborgen op De Caai dient de wijze van waterberging te worden gehandhaafd en niet verstoord.

2.1.8 Paden en entrees



De Caai kent een zogenaamde orthogonale padenstructuur met zichtlijnen. Er is een zichtbare demarcatie tussen het semi-openbare gebied en het openbare gebied. Het semi-openbare gebied wordt beheerd door de stichting en bevat het meeste groen van De Caai.

Het openbare gebied bestaat in hoofdzaak uit twee onderdelen. Een rijloper van 3,5 meter breed voor voetgangers en fietsers en gedurende venstertijden voertuigen t.b.v. laden en lossen. Daarnaast een multifunctionele strook van 2 meter breed voor bankjes, openbare verlichting, fietsnietjes, laad- en losplaatsen, etc. Onder deze openbare ruimte bevindt zich het leidingstelsel voor de nutsvoorzieningen. Dit openbare gebied wordt eigendom van de gemeente. Het openbare gebied wordt beheerd door de gemeente en dient toegankelijk te blijven voor brandweer, ziekenwagen, hulpdiensten en politie.

2.1.9 Ontsluiting

- De Caai is straks aan drie zijden toegankelijk voor voetgangers en fietsers: alle entreés tot het plangebied zijn hiervoor ingericht. Daarnaast komt de toegang voor verkeer t.b.v. laden en lossen -hetgeen alleen mogelijk is gedurende venstertijden- aan de Dirk Boutslaan. Deze verkeersstroom, die in één richting zal plaatsvinden, kan het plan weer verlaten via de uitgang aan de Hugo van der Goeslaan.

2.2 (SEMI-)OPENBAAR - PRIVÉ

Op De Caai is het juridisch eigendom in de eindsituatie te onderscheiden in:

- privé-eigendom, zijnde de woningen, appartementen en bedrijfsgebouwen met hun bijbehorende grond (privé-tuin);
- openbaar, verharding en nieuw nutstracé in eigendom van de gemeente Eindhoven;
- semi-openbaar gebied van BPD Ontwikkeling: gaat naar Stichting De Caai of verdeeld naar de toekomstige eigenaren;
- semi-openbaar gebied van Geva Vastgoed: blijft in eigendom van Geva Vastgoed.

Het eigendom met (een deel van) het WKO-tracé en de WKO traforuimte zijn voorzien van een opstalrecht t.b.v. de warmte- en koude exploitant.

Op bijgevoegde kaart is aangegeven welke delen van De Caai behoren tot de privé-eigendommen, welke tot het (semi-)openbaar gebied en wat het eigendom is in de eindsituatie. Het beheerplan ziet alleen op het semi-openbare gebied.

Voor het waarborgen van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit, bijbehorende serviceverlening en de financiële bijdrage voor het beheer van het semi-openbare gebied op De Caai zijn bij de verkoop project-specifieke voorwaarden gesteld, die bij doorverkoop tevens overgaan naar de rechtsopvolger(s).

2.3 WONEN - WERKEN

Op De Caai is het eigendom van het semi-openbare gebied in de eindsituatie te onderscheiden in:

- Eigendom BPD Ontwikkeling, overgedragen aan Stichting De Caai, toekomstig eigenaren of derden;
- Eigendom Geva Vastgoed blijft in eigendom bij Geva Vastgoed.

Ongeacht de eigendomsvorm, in de huidige situatie en in de eindsituatie, blijft de doelstelling voor Stichting De Caai gelden voor het gehele semi-openbare gebied. Dat betekent dat individuele eigenaren van (delen van) het semi-openbare gebied zich moeten houden aan de afspraken die gemaakt zijn binnen Stichting De Caai.

Alle eigenaren dragen naar rato van hun aandeel verplicht bij in de jaarlijkse kosten voor de services en community ten behoeve van De Caai. Mocht er sprake zijn van specifieke services ten behoeve van enkel "wonen" en niet van "werken", of andersom, dan worden de kosten gedragen door de specifieke eigenarengroep "wonen" of "werken" op basis van een gescheiden begroting. Eigenaren zullen in dat geval niet op onredelijke gronden de medewerking frustreren aan voorgestelde services indien deze niet direct in het belang zijn van de eigen doelgroep "wonen" dan wel "werken", zolang de services maar het belang dienen van de community op de Caai.

2.4 JURIDISCHE BORGING

BPD Ontwikkeling en BPD Woningfonds hebben in samenspraak met de projectnotaris van De Caai een stichting opgericht - Stichting De Caai - die als een soort parkmanager fungeert. De stichting is een rechtspersoon die geen leden kent en beoogt met behulp van daartoe bestemd vermogen het in de statuten vermeld doel te verwezenlijken, kortgezegd het beheer en instandhouding van het semi-openbaar gebied ten nutte van de bewoners en gebruikers en het desgewenst aanbieden van services op De Caai. Bij de oprichting is het bestuur van de stichting benoemd bestaande uit afgevaardigden van BPD en Woningfonds als borging dat de belangen voor bewoners en gebruikers zowel gedurende de langjarige gebiedsontwikkeling als de gebruiks- en exploitatieperiode langdurig geborgd zijn. De bestuurders geven uitvoering aan het doel van de stichting. Op die manier is er controle op het behalen van de gemeenschappelijke doelstellingen die zijn verwoord in de statuten van de stichting en in het beheerplan.

Daarnaast krijgen de overige (nieuwe) eigenaren van de woningen en bedrijven op De Caai invloed en zeggenschap in de stichting middels de Raad van Eigenaars. Hierdoor kunnen de gewenste services voor De Caai jaarlijks worden bijgesteld op basis van de wensen en het draagvlak bij alle(*) eigenaren op De Caai. Het idee achter het Services en Community concept is om deze behoefte zoveel als mogelijk vanuit de community te laten ontstaan, zonder dat dit wordt opgelegd vanuit de bestuurders. Enkel de noodzakelijke beheerstaken gericht op "Schoon, Heel en Veilig" voor De Caai worden vooraf integraal georganiseerd en ingekocht door het bestuur van de stichting.

() Corporatie Woonbedrijf heeft aangegeven het Service en Community concept op De Caai te steunen voor de bewoners van 71 huurappartementen, maar is gehouden aan de Woningwet die een gemaximeerde bijdrage per bewoner voorschrijft.*

2.5 OPSTARTKOSTEN

De externe opstartkosten voor het Service en Community concept De Caai worden op basis van werkelijke kosten evenredig verdeeld tussen BPD en Woningfonds

2.6 KOSTENBEGROTING

Onderstaande kostenbegroting is voor het Service en Community concept De Caai vastgesteld bij oprichting van Stichting De Caai en wordt naar rato van eigendom verdeeld naar de eigenaren (eigenaarslasten) en doorbelast aan huurders/gebruikers (servicekosten) in de desbetreffende ontwikkelfase (zie 3.3 Beheerfase). Het budget voor de kosten van de benodigde werkzaamheden en gewenste diensten wordt door de stichting jaarlijks vastgesteld in samenspraak met de Raad van Eigenaars.

Verplichte bijdrage per bewoner per maand, gebaseerd op een inschatting per juni 2023:

- Schone en groene leefomgeving, terrein- en groenbeheer:	€ 16,00 per maand
- Pakkettenwand	€ 2,50 per maand
- Deelauto's	€ 7,50 per maand
- Reservering daktuin/overig/onvoorzien:	€ 4,00 per maand

Inschatting met de kengetallen per juni 2023: € 30,00 per maand

In het kader van betaalbaarheid streeft de stichting na om de werkelijke kosten zo laag mogelijk te houden en waar mogelijk met voortschrijdend inzicht naar beneden bij te stellen door o.a.:

- De bijdragen te betrekken vanuit de overige (toekomstig) zakelijke eigenaren
- Fasering van kosten tot de eindsituatie.
- Uitvraag doen bij gespecialiseerde marktpartijen.

2.7 KOSTENVERDELING

De werkelijke kosten voor het Service en Community concept De Caai worden op basis van besluitvorming binnen de stichting periodiek vastgesteld en verdeeld naar rato van het eigendom en verbijzonderd naar "wonen" en "werken".

3. BEHEERSTRATEGIE

3.1 BELEID EN REGELGEVING

De eigenaar/beheerder van de semi-openbare ruimte van De Caai moet zich houden aan de wetten en regels die door de overheid zijn vastgesteld en richtlijnen die van toepassing zijn op het beheer. Een overzicht van deze wet- en regelgeving en richtlijnen is opgenomen in de bijlagen.

3.2 DOELSTELLING / CONTINUÏTEIT

Het doel van dit plan is het waarborgen van de waarden en kwaliteit van de semi-openbare ruimte van De Caai in de toekomst, waarbij de beheerder een duidelijk zicht heeft op de benodigde inspanningen om De Caai goed te onderhouden.

Het beheer wordt vastgesteld voor een periode van 1 jaar en daarna per 6 maanden geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Bij niet gewenste ontwikkelingen moet het beheer aangepast kunnen worden. Het beheer is hiermee in zekere zin flexibel, zodat ook tussentijds zo nodig kan worden bijgestuurd.

3.3 BEHEERFASE

Het beheerplan kent verschillende beheerfasen afhankelijk van het moment waarop de gebiedsontwikkeling zich bevindt en tot het moment de stichting uiteindelijk wordt opgeheven.

In dit beheerplan onderscheiden we 4 beheerfasen:

- **2023 - opstart**
Eigenaren: (1) BPD Ontwikkeling, (2) BPD Woningfonds,
Stichting De Caai wordt opgericht met 2 bestuurders.
- **2023/2025 - gebiedsontwikkeling**
Eigenaren: (1) BPD Ontwikkeling, (2) BPD Woningfonds incl. exploitant Gastenhuis,
(5) particuliere kopers en (6) corporatie Woonbedrijf.
Stichting De Caai wordt uitgebreid met Raad van Eigenaars bestaande uit
afgevaardigde(n) van Bottle Distillery, particuliere kopers, en corporatie Woonbedrijf.
 - a. Ontwikkelfase 1: - overdracht T3 + T5 aan BPD Woningfonds;
 - b. Ontwikkelfase 2: - overdracht T4 + Gastenhuis aan BPD Woningfonds
- overdracht laagbouw aan corporatie Woonbedrijf
- overdracht T2 en laagbouw aan particuliere kopers
 - c. Ontwikkelfase 3: - overdracht restant koopwoningen aan particuliere kopers
 - d. Ontwikkelfase 4: - overdracht restant commerciële ruimten
- **2025/2028 – oplevering**
BPD Ontwikkeling heeft alles verkocht en De Caai is woonrijp opgeleverd.
Eigendom van BPD wordt vooralsnog overgedragen aan Stichting De Caai.
- **2028/2050 – gebruik en exploitatie**
Eigenaren besluiten tot uittreden als bestuurders van Stichting De Caai. Deze plek in
de stichting wordt dan overgenomen door de nieuwe eigenaar(s)
Eigendommen worden overgedragen met bestaande beheersafspraken en
verplichtingen richting Stichting De Caai, en blijven verbonden aan het dan geldende
beheerplan c.q. beheersafspraken met de stichting.

3.4 ORGANISATIE

3.4.1 Eigenaren

Het semi-openbare gebied is verdeeld eigendom waarvan alle eigenaren op De Caai een gebruiksrecht krijgen. Stichting De Caai draagt zorg voor het beheer van het semi-openbare gebied conform het jaarlijks vast te stellen beheerplan. Alle eigenaren dragen naar rato van hun aandeel m2 BVO via Stichting De Caai verplicht bij in de (jaarlijkse) kosten van de

vastgestelde services en diensten en de uitvoering van het beheerplan. De Stichting stelt een professionele beheerder aan om het beheerplan uit te voeren.

De stichting stelt elk jaar een begroting op waarin de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Kosten voor het cyclisch beheer (parkmanagement);
- Reservering voor vervangen bij einde levensduur;
- Overige kosten op basis van het onderhavige beheerplan.

De begroting kan gesplitst worden in onderdelen die geheel ten gunste van "wonen" zijn en niet van "werken", of andersom, waarbij de kosten geheel worden gedragen door de eigenaren van "wonen" en niet van "werken", of andersom.

Door de Stichting zijn "Caai-regels" opgesteld voor het gebruik van De Caai door de eigenaren en bezoekers.

Het semi-openbaar gebied van De Caai is thans eigendom van BPD Ontwikkeling en Geva Vastgoed. Het beoogde eindresultaat van de ontwikkeling is het behoud van de monumentale en groene structuur conform het inrichtingsplan en daarmee de realisatie van een groots opgezette integrale leefomgeving met diverse functies in (appartementen)gebouwen en te handhaven (monumentale) gebouwen. Daarmee biedt De Caai een unieke omgeving om in te wonen en te werken. De woningen en bedrijven ontleen hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van het semi-openbare gebied.

Ten aanzien van een bijzonder onderwerp dat bij de verkoop van registergoederen op De Caai een belangrijke rol speelt, namelijk het aan de kopers in gebruik geven van het semi-openbare gebied, is het noodzakelijk dat voorafgaande aan de verkoop en levering een aantal regels worden vastgesteld en opgenomen in de leveringsakte. Daarmee is voor een ieder op voorhand duidelijk welke rechten en verplichtingen gelden ter zake van de instandhouding en de toekomstbestendige waarborging van het unieke karakter van De Caai.

In de betreffende leveringsakte worden de voorwaarden die betrekking hebben op het semi-openbare gebied De Caai door BPD vastgelegd en een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

3.4.2 Beheerder

Deelnemers van Stichting De Caai selecteren gezamenlijk voor aanvang van de exploitatie een professionele beheerder voor de daadwerkelijke uitvoering van het beheer conform onderhavig beheerplan. Deze beheerder is voor de eerste 2 jaar na oplevering van de eerste fase gecontracteerd, zodat het beheer tijdens (het eerste deel van) de transformatie is geborgd. Hierbij wordt voorzien dat, indien de beheerder aantoonbaar tekort schiet, na één jaar kan worden besloten de overeenkomst met de beheerder te kunnen beëindigen. Na het einde van de contractperiode met de beheerder kan de Stichting naar eigen inzicht de overeenkomst met de beheerder verlengen, aanpassen of een andere professionele beheerder contracteren.

Daarnaast is het wenselijk om de bewoners en gebruikers te betrekken bij het beheer. Onder begeleiding van de stichting of de beheerder kunnen zij beheertaken uitvoeren en hiermee een bijdrage leveren aan de kwaliteit van hun eigen woonomgeving.

De professionele beheerder is – namens de Stichting – aanspreekpunt voor meldingen over de (semi)openbare ruimte en verantwoordelijk voor de registratie en afhandeling hiervan.

3.4.3 Gemeente

Dit beheerplan is opgesteld op eigen initiatief en niet in overleg met de gemeente Eindhoven tot stand gekomen. Noodzakelijke of gewenste aanpassingen die raakvlakken hebben met het openbaar gebied dienen te worden afgestemd met deskundigen van de gemeente en tijdig ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Jaarlijks organiseert de beheerder een overleg met de gemeente en de Stichting om het beheer van De Caai te evalueren en eventuele toekomstige aandachtspunten te bespreken. De beheerder stelt jaarlijks een uitvoeringsplan op, waarin de feitelijke beheeractiviteiten meer in detail worden omschreven. Dit plan heeft de goedkeuring van de Stichting.

4. VERBLIJFS- EN GEBRUIKSREGLEMENT

De Caai is grotendeels privaat eigendom. De publiek toegankelijke delen van De Caai – niet zijnde de privé-eigendommen en het openbare gebied – worden door de gezamenlijke eigenaren opengesteld voor (semi)openbaar gebruik. Op deze delen van De Caai gelden verblijfs- en gebruiksregels, zoals opgenomen in dit artikel van het beheerplan. De Caai-regels gelden voor alle eigenaren, huurders, gebruikers, bezoekers en recreanten (hierna gezamenlijk te noemen Gebruikers) van De Caai.

De Caai-regels zijn opgesteld met als doel dat alle gebruikers kunnen wonen, werken en recreëren op een aangenaam, veilig en verzorgd De Caai. Op De Caai is in basis de geldende wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente Eindhoven van toepassing. Hieronder vallen o.a. de APV en Wegenverkeerswet. Daar waar de regels afwijken van de wet- en regelgeving, zijn de regels leidend.

Voor alle gevallen waarin de Caai-regels niet voorzien, behoudt de Beheerder zich het recht voor mondeling en/of schriftelijk aanvullende regels te stellen, waaraan de gebruikers en bezoekers zijn gehouden.

Bij overtreding van de Caai-regels en voor ongewenst gedrag waarin dit reglement niet voorziet, is de Beheerder van De Caai in alle gevallen bevoegd op te treden.

4.1 BEHEERDER

Stichting De Caai heeft een Beheerder aangesteld die het feitelijk beheer voert op De Caai.

4.2 BUITENCODE

De Caai onderschrijft de 'Buitencode'. De Buitencode is een gezamenlijk initiatief van Natuurmonumenten, Staatsbosbeheer, LandschappenNL, Atletiekunie, KNHS, KWBN, Wandelnet, Sportvisserij Nederland en wielersportbond NTFU.

Iedereen geniet op z'n eigen manier van de natuur. Om elkaar de ruimte te geven en de natuur te beschermen, is er de Buitencode. De Buitencode bestaat uit 5 simpele regels:

- Respecteer de natuur: maak geen lawaai en neem je afval mee;
- Houd je aan de toegangsregels: check de toegangsborden en blijf op de voor jou bestemde paden;
- Geef elkaar de ruimte: maak plaats voor een ander en minder vaart bij drukte;
- Wees vriendelijk: groet elkaar vriendelijk en heb begrip voor de natuurbeleving van de ander;
- Spreek elkaar aan: spreek een ander vriendelijk en respectvol aan op zijn of haar ongewenst gedrag.

4.3 OPENINGSTIJDEN

- Het semi-openbare gebied van De Caai is opengesteld voor bezoekers tussen zonsopgang en zonsondergang.

4.4 TOEGANKELIJKHEID

- Bij het betreden van De Caai aanvaardt de Gebruiker uitdrukkelijk en zonder voorbehoud de toepasselijkheid van deze Caai-regels;
- Gedurende het verblijf op De Caai dienen Gebruikers zich in overeenstemming met de openbare orde, de goede zeden en de geldende regels van fatsoen te gedragen;
- Betreding van De Caai geschiedt op eigen risico;
- De Beheerder is bevoegd de semi-openbare toegankelijkheid van De Caai te sluiten, indien blijkt dat de (sociale) veiligheid in het geding is;
- Ouders of begeleiders van kinderen zijn verantwoordelijk voor - en aanspreekbaar op - het gedrag van de door hen begeleide kinderen en de kinderen die onder hun toezicht staan;
- Het is verboden om zonder toestemming van de betreffende eigenaar private delen van De Caai te betreden.

4.5 VEILIGHEID

- Het is niet toegestaan in een houtkachel, vuurkorf of op andere wijze vuur te stoken;
- Barbecueën en 'feestjes vieren' is in het semi-openbaar gebied alleen toegestaan met vooraf schriftelijk toestemming van de Beheerder of eigenaar;
- Het is niet toegestaan in bomen te klimmen;
- Het is niet toegestaan op of over muren en omheiningen te klimmen.

4.6 VERKEER

- De Caai is aangemerkt als erf en alleen toegankelijk voor gemotoriseerde voertuigen van bestemmingsverkeer;
- Op De Caai geldt een maximumsnelheid van 15 km/uur;
- Gemotoriseerd verkeer is te gast. Voetgangers en fietsers mogen van de gehele weg gebruikmaken. Kinderen, voetgangers en fietsers hebben altijd voorrang op gemotoriseerd verkeer;
- Gemotoriseerd verkeer is alleen toegestaan op verharde wegen;
- Laden en lossen en iemand onmiddellijk in en uit laten stappen is toegestaan;
- Parkeren is alleen toegestaan op een fysiek daarvoor ingerichte parkeerhub. Parkeren langs wegen, in de berm, op (gras)velden of tussen de bomen is niet toegestaan. Niet alleen omdat hulpdiensten vrije doorgang moeten hebben en dit onwenselijk is, maar ook omdat dit schade veroorzaakt aan de aanwezige natuur en bomen(wortels). Bij overtreding is de Beheerder bevoegd de auto weg te laten slepen op kosten van de eigenaar;
- Het is niet toegestaan andere objecten dan voertuigen voor (eigen) personenvervoer te parkeren of te stallen op De Caai;
- Algemene parkeerplaatsen mogen maximaal 48 uur aansluitend door hetzelfde voertuig bezet te zijn. Dit is ook van toepassing op caravans / campers;
- (Brom)fietsen dienen te worden gestald in de fietsenstalling of op een daartoe aangegeven ruimte.

4.7 SPEELVOORZIENINGEN

- Het gebruik van speelvoorzieningen en overige voorzieningen is op eigen risico;
- Bij het gebruik van speelvoorzieningen dienen de aanwijzingen/gebruiksregels, die op de borden staan vermeld en/of door de Beheerder worden gegeven, te worden opgevolgd.
- De speelvoorzieningen zijn alleen toegankelijk voor kinderen t/m 12 jaar met hun volwassen begeleiders. De ouders / volwassen begeleiders zijn verantwoordelijk voor het gebruik van de speelvoorzieningen door hun kinderen;
- Eigenaar en/of Beheerder is niet aansprakelijk voor schade welke het gevolg is van het gebruik van voorzieningen en/of van het niet opvolgen van aanwijzingen / gebruiksregels.

4.8 AFVAL

- Afval mag alleen achtergelaten worden in de daarvoor bestemde voorzieningen;
 - Het is niet toegestaan afval te plaatsen naast de (ondergrondse) containers.

4.9 HUISDIEREN

- Op De Caai zijn honden en katten toegestaan;
- Huisdieren (zowel honden als katten) dienen altijd aangelijnd te zijn in de semi-openbare ruimte;
- Zorg dat uw huisdieren geen overlast bezorgen aan bewoners en gebruikers van De Caai. Ook mogen zij geen overlast bezorgen op de gemeenschappelijke wegen/gronden op De Caai. Denk hierbij aan geluid (blaffende honden), geur, uitwerpselen etc.
- Begeleiders van (huis)dieren zijn verantwoordelijk voor - en aanspreekbaar op - het gedrag van de door hen begeleide (huis)dieren.
 - Uitwerpselen van huisdieren in de (semi)openbare ruimte dienen door de eigenaar opgeruimd te worden.

4.10 ALGEMEEN

- Het maken van reclame, het houden van publieksenquêtes, tellingen, collectes en het aanbieden van goederen en diensten op De Caai is alleen toegestaan na schriftelijk toestemming van de Beheerder;
- Roken is niet toegestaan op De Caai, behalve op de daartoe aangewezen locaties;

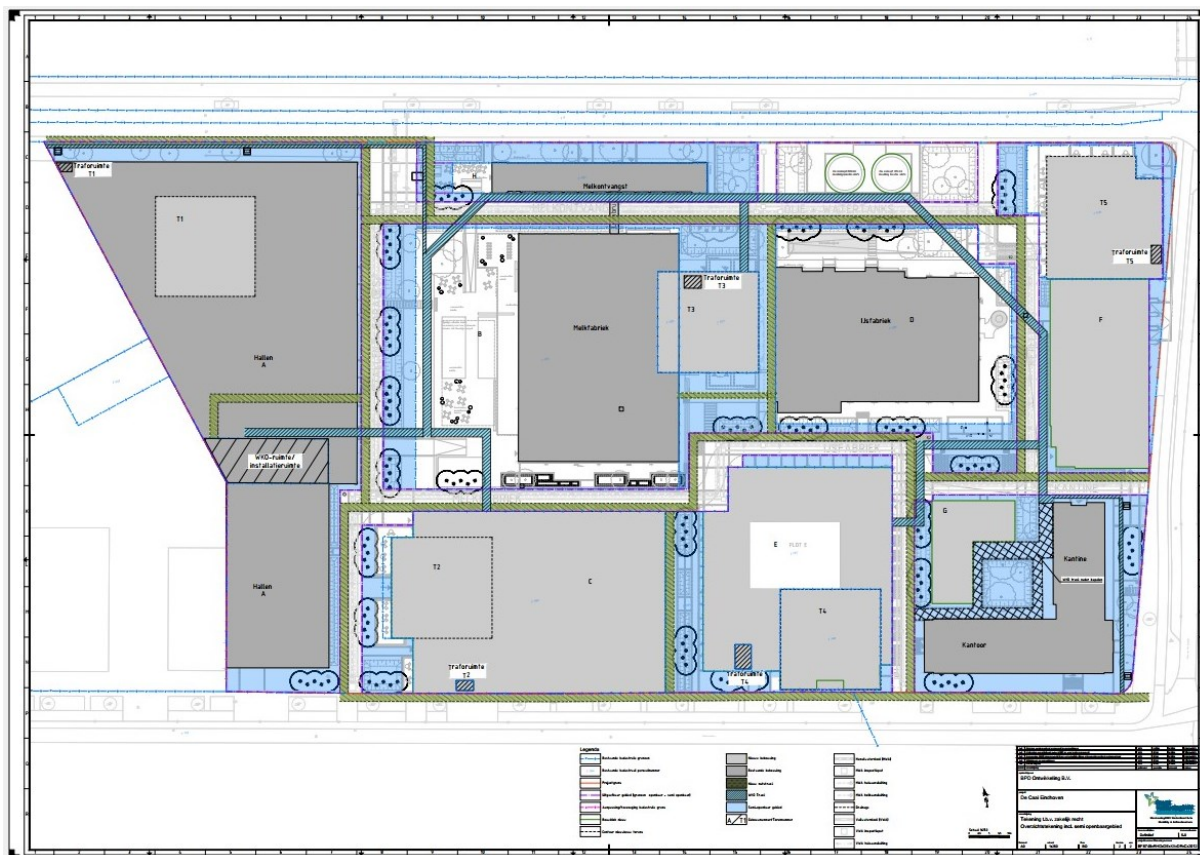
- Het gebruik van drones is alleen toegestaan met vooraf toestemming van de Beheerder;
- Het maken van foto's en films is toegestaan, mits enkel voor privédoeleinden;
- Publicatie van beeld- en/of geluidsmateriaal met daarop De Caai of een gedeelte daarvan is alleen toegestaan met vooraf schriftelijk toestemming van de Beheerder;
- Het lawaai maken en, naar het oordeel van de Beheerder, hoorbaar gebruiken van radio's, recorders en andere geluidsdragers is niet toegestaan. Indien sprake is van lawaai, is de Beheerder bevoegd de geluidsdrager tijdelijk in bewaring te nemen;
- Het is Gebruikers niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Beheerder activiteiten te organiseren, denk aan bootcamp, geocaching et cetera.
- Het is – zonder schriftelijke toestemming van de beheerder – niet toegestaan om kraampjes, (strand)tentjes, windschermen en/of campers en tenten te plaatsen, op te richten of te gebruiken.
- In alle gevallen waarin dit Reglement niet voorziet, beslist de Beheerder;
- De eigenaren en Beheerder aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor persoonlijk letsel en/of diefstal, verlies, vermissing of schade aan bezittingen van Gebruikers ontstaan tijdens en/of ten gevolge van een bezoek aan De Caai, behoudens voor zover ontstaan als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Eigenaar en/of de Beheerder. Eigenaar en de Beheerder zijn ook niet aansprakelijk voor gevolgschade, waaronder begrepen bedrijfsschade en inkomstenderving. Voor zover Eigenaar en/of de Beheerder niet met succes een beroep kunnen doen op genoemde aansprakelijkheidsbeperkingen, geldt dat Eigenaar en/of de Beheerder aansprakelijk is voor maximaal het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de aansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald aangevuld met het bedrag van het eigen risico van Eigenaar en/of de Beheerder, zulks onverminderd het bepaalde bij of krachtens de wet;
- Bezoekers en Gebruikers zijn aansprakelijk voor alle schade van Eigenaar en/of de Beheerder en/of enige derde ontstaan als gevolg van hun handelen of nalaten (al dan niet in strijd met dit Reglement), alsmede voor alle schade die is veroorzaakt door enig kind en/of dier en/ of enige stof en/of zaak waarvan de Bezoeker of Gebruiker houder is of die onder zijn toezicht staat. Begeleiders zijn verantwoordelijk voor diegenen die onder hun begeleiding De Caai bezoeken. Begeleiders zijn aansprakelijk voor schade die wordt veroorzaakt door diegenen die aan hun begeleiding zijn toevertrouwd. De hoogte van het te vergoeden schadebedrag staat ter beoordeling van de Beheerder, waarvan enkel kan worden afgeweken als de Bezoeker of Gebruiker aantoonbaar dat het te betalen schadebedrag kennelijk onredelijk is.
- Bij overtreding van Reglement en/of aanhouding kunnen boetes aan overtreder worden opgelegd door BOA's en/of politieagenten.

4.11 HANDHAVING

- De Beheerder is bevoegd om personen – niet behorende tot de eigenaren – die zich niet houden aan de Caai-regels en aan door de Beheerder nader te geven aanwijzingen, direct van De Caai te verwijderen en verwijderd te houden.
- Dit Reglement laat de bevoegdheden van buitengewoon opsporingsambtenaren of politieambtenaren onverlet;
- Naast toezicht door de Beheerder wordt er op De Caai ook toezicht gehouden door buitengewoon opsporingsambtenaren (BOA's) wanneer dit nodig wordt geacht.

5. BIJLAGEN

5.1 TEKENING SEMI-OPENBAAR GEBIED DE CAAI



De eigendomssituatie van het semi-openbare gebied in de eindsituatie komt in eerste instantie te liggen bij Stichting De Caai, maar kan ook deels worden overgedragen aan de belendende eigenaren mocht dit in de praktijk wenselijk blijken te zijn. De besluitvorming hiervoor vindt nader plaats binnen Stichting De Caai.

5.2 RICHTLIJNEN WET- EN REGELGEVING

De Caai heeft een semi-openbaar gebied met een semi-openbaar karakter en is vrij toegankelijk. Daardoor is alle wet- en regelgeving van de openbare weg inclusief in Nederland geldende richtlijnen en normen van toepassing. In volgend overzicht zijn de belangrijkste weergegeven die bij het beheer door de stichting van de openbare ruimte van toepassing zijn.

Wet/richtlijn	Inhoud
Burgerlijk Wetboek	Hierin is de aansprakelijkheid geregeld voor schade als gevolg van een onrechtmatige daad.
Wet Milieubeheer	In deze wet is aangegeven welke (grond)stoffen/bouwmaterialen als afvalstoffen zijn aangemerkt en niet zonder beschermende maatregelen in het milieu worden gebracht. Denk hierbij onder andere aan de samenstelling van wegebouw materiaal of conservering (schilderwerk) van lichtmasten, brugonderdelen of speelvoorzieningen.
Code Milieu verantwoord Wegbeheer	Bevat richtlijnen voor het vaststellen en verwijderen van teerhoudende lagen in oude asfaltverhardingen of wegfunderingen.
Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)	Hierin is de omgevings-vergunning beschreven, dit is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu.
Wet Natuurbescherming	Eisen met betrekking tot groenbeheer in de openbare ruimte en in bos- en natuurterreinen.
Bossenstrategie 2030	Ambitie voor meer bos in Nederland en het verbeteren van de kwaliteit van het bos. Doel meer samenhang te ontwikkelen ten aanzien van het bossen-, natuur- en klimaatbeleid.
Wet gewasbescherming en biociden	Deze wet regelt het gebruik van en verbod op onder andere chemische onkruidbestrijding.
CROW publicatie 185	Handboek aansprakelijkheid beheer openbare ruimte.
CROW publicatie 323	Kwaliteitscatalogus openbare ruimte. Bevat beschrijving van beheerniveau's van excellent tot matig/slecht.
NEN3140	Nederlandse norm (NEN) voor veilige bedrijfsvoering van werkzaamheden nabij, aan of met elektrische objecten in het laagspanningsgebied. Onder andere van toepassing bij de openbare verlichting en rioolgemalen.
NEN1010	Technische eisen van elektrische installaties
NEN2767-4	De norm NEN 2767-4 is een methodiek om de conditie van infrastructuur op objectieve en eenduidige wijze te bepalen.
Arbowet en Bouwbesluit inzake besloten ruimte	Regels voor veilig werken aan bijvoorbeeld rioolgemalen
CUR- Aanbeveling 117:2020	Kaders voor inspectie en onderzoek civiele kunstwerken

Wet/richtlijn	Inhoud
Eurocode / NEN8700	Beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk (Eurocode).
Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990)	In het RVV zijn de verkeersregels en verkeerstekens te vinden die in Nederland van toepassing zijn.
Besluit Administratieve Bepalingen voor het Wegverkeer (BABW) + ADAS-2024	De technische eigenschappen van de borden staat genoemd in het BABW. Binnen de ADAS wetgeving wordt vastgesteld dat alle nieuwe voertuigen vanaf 2024 voorzien zijn van rijhulpsystemen. Maar dit kan ook betekenen dat de beheerder van de openbare ruimte een zorgplicht heeft om verkeersborden en -markeringen geschikt te houden voor dit systeem.
Wegenverkeerswet (WVW 1994)	De Wegenverkeerswet vormt de basis van de verkeersregelgeving in Nederland.
CROW publicatie 400	Richtlijn die grondroerders handvatten geeft om de risico's van blootstelling aan stoffen tijdens het werken met of in verontreinigde bodem te onderzoeken. Voordat gegraven wordt dient volgens de CROW-400 vastgesteld worden of de bodem schoon of (in welke mate) vervuild is.
WIBON	Beheerders zijn verplicht om kabel- en leidinggegevens digitaal beschikbaar te hebben. De WIBON (Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten) is ingesteld om schade aan kabels door graafwerkzaamheden te voorkomen.
Telecommunicatiewet	Beschrijft onder andere de gedoogplicht voor het toelaten van telecomaandieners voor de aanleg van telecomkabels als het plaatsen van steunzenders voor een draadloosnetwerk. Dit zal de komende jaren veel voorkomen door de uitrol van het 5G-netwerk.
Verlichtingsrichtlijn NPR13201	De beheerder past voor nieuw aan te brengen OVL de Nederlandse Praktijk Richtlijn 13201 (NPR13201) toe. Deze richtlijn past de gemeente s'Hertogenbosch ook toe en is uitgebracht door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSvV).
Warenwetbesluit Attractie- en speeltoestellen (WAS)	De veiligheid van speeltoestellen is geregeld in het Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen (WAS). Dit Warenwetbesluit heeft betrekking op het ontwerp- en fabricageproces, de keuring voor de ingebruikname, Nederlandstalige gebruiksaanwijzing met aanwijzingen, veiligheidsinstructies, waarschuwingen en andere relevante informatie, het bijhouden van een logboek of actueel dossier en het verrichten van onderhoudswerkzaamheden.