



MIREILLE KNAPE (BPD REGIO ZUID) | 26 AUGUSTUS 2025

De CAAI

Ligging

STRIJP S

TUe

KNOOPXL

TONGELRE

CENTRUM

STRATUM

DE CAAI

DAF





De Caai is het **voormalige Campina fabrieksterrein** dat omgevormd wordt tot een **duurzaam en verrassend stedelijk leefgebied**. BPD heeft het eigendom van dit terrein verworven door het indienen van het **winnende plan** van een door FrieslandCampina uitgeschreven **tender** op basis van een **gemeentelijk ontwikkelkader**.

Perspectief voor Campinaterrein

Historische plek op loopafstand **binnenstad** transformeert in een stadswijk waar verschillende **maatschappelijke opgaven** bij elkaar komen.



Op ruim 3 hectare grond komen ca. **700 woningen (80% betaalbaar)** en **ca. 20.000 m²** andere werk- en recreatieve voorzieningen.



Herontwikkeling van het Campinaterrein vormt start van **herontwikkeling van de kanaalzone als groenblauwe corridor**. Een extra verbinding tussen het centrum en het buitengebied en de realisatie van een nieuwe hotspot.



Omwonenden en belangstellenden participeren actief bij totstandkoming, met specifieke aandacht voor de opbouw van **De Caai Community**.



2015
Einde zuivelproductie Campinafabriek



Het laatste pak
geproduceerd
in Eindhoven op
28-05-2015



2020 & 2021

Placemaking en branding naast planvorming en uitwerking



STADSOASE **DE ZOMERTUIN** 2020 & 2021 | **DDW**
DE STADSPRAIRIE 2022 | **GLOW** 2020, 2021, 2022

Placemaking & opbouw community met onverwachte partijen

Bottle Distillery

●●●●● 297 beoordelingen • Nr. 1 van 73 bezienswaardigheden in Eindhoven • Distilleerderijen

[Nu open](#) • 12:00 - 22:00 [Website bezoeken](#) [Bel](#) [E-mailadres](#) [Een beoordeling schrijven](#)

Informatie

Bottle Distillery bereidt op kleinschalige en ambachtelijke wijze bierbrand, gin, wodka en likeuren. De distilleerderij vind je in het centrum van Eindhoven, in de oude Schellensfabriek. Je bent welkom om kennis te maken met onze potstijl met koperen helm. In ons proeflokaal kun je onze ... [Meer lezen](#) ✓

Voorgestelde duur
1-2 uur

✎ Suggesteer bewerkingen om onze weergave te verbeteren.
[Deze vermelding verbeteren](#)

Tours en ervaringen

Ontdek diverse manieren om deze plek te beleven.

[Opties bekijken](#)



OVER DE TONG PHOOD KITCHEN IN EINDHOVEN

Phood Kitchen: direct uit de kas geserveerd op bord

Bij Phood Kitchen is de eettafel gedeeld naast de kas van waaruit de chef heerlijke salades maakt. De gerechten blinken uit in eenvoud en pure smaken. Voor de beste ervaring ga het zien en proeven!

Carlo Koning

Eindhoven

Plood Kitchen is de voorname gastvrouw in de Eindhovense keuken. Het is een concept dat op een unieke manier de verbinding maakt tussen de natuur en de keuken. De gerechten zijn eenvoudig en pure smaken. Voor de beste ervaring ga het zien en proeven!



7,8

Beoordeling
Voorgerecht 8,0
Hoofdgerecht 7,5
Nachtdiner 8,5
Bevering 7,0
Algemeen 8,0

De verpakking
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)
12 (kruisjes, 3 garnaal)

Phood Kitchen, regio van de
Gemeente Eindhoven
06-5400779, phoodkitchen.com

Bottom-up:

Omarm je placemakers



**Onderscheidende positionering:
social design, gezondheid en voeding**

**The Creating
Community**

**Samen wonen,
recreëren en
werken**

**Vernieuwing
en innovatie**

**Inspireren tot
samenwerkingen**



Nieuwe naam met een link naar het verleden

campina

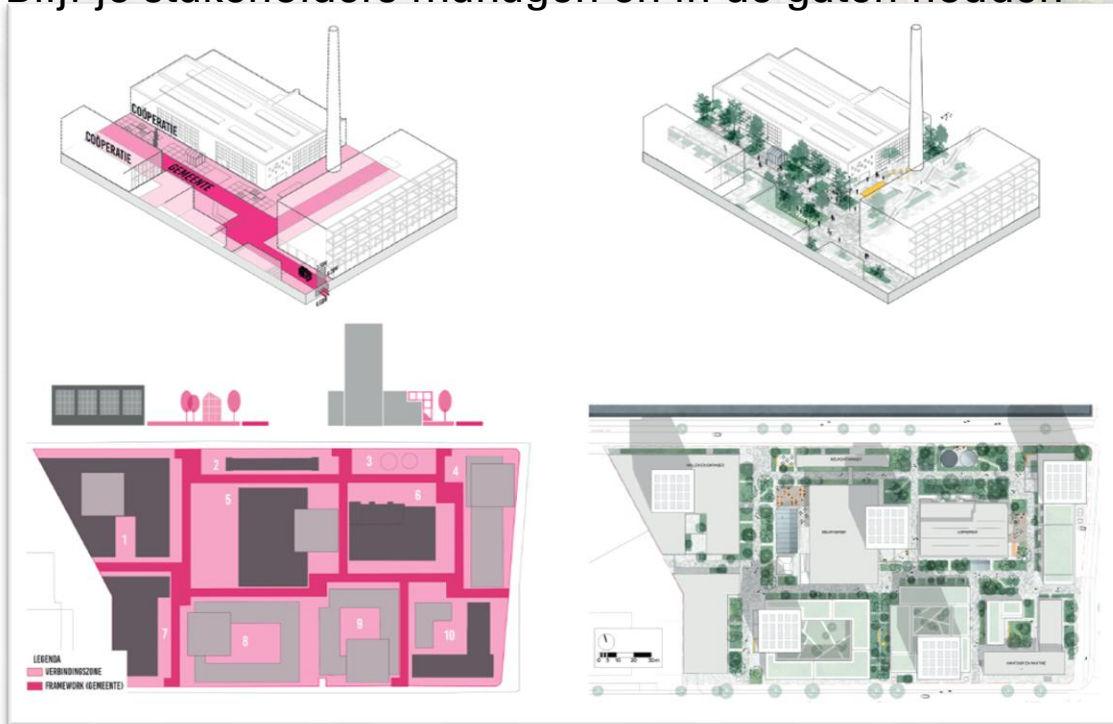
> DE
CAAI

HET CAMPINATERREIN WORDT



Participatie

- ◆ Participatie om een beter plan te maken, het wegnemen van bezwaren is een mooie bijkomstigheid
- ◆ Omarm je placemakers en betrek ze bij je positionering en plannen
- ◆ Informatiemoment gevolgd door stadsbrede enquête
- ◆ Tijdig het gesprek aangaan met belangenorganisaties
- ◆ Blijf je stakeholders managen en in de gaten houden



Participatie

Wat hebben we met de input gedaan?

Interessanter beeld, meer identiteit

- ◆ Torens meer eigen identiteit binnen één familie.

Toren dichtst bij Wonen in Augustus wordt de laagste toren

- ◆ Positie en torens gewijzigd.

Erfgoed krijgt absolute prioriteit

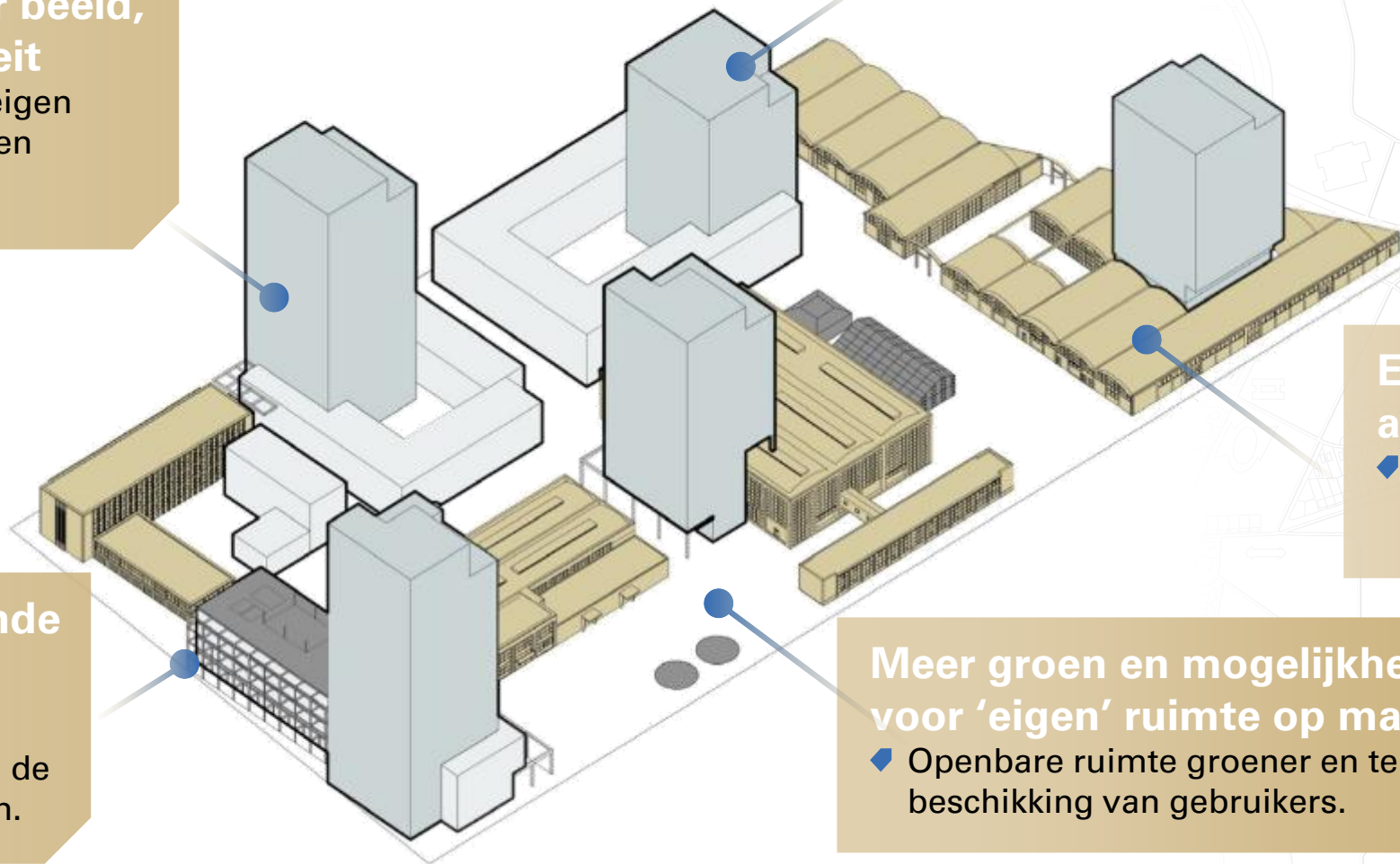
- ◆ Impact en ingreep in erfgoed afgeschaald.

Geluidsafschermende werking, nieuwe landmark aan ring

- ◆ Parkeergebouw is aan de Rondweg blijven staan.

Meer groen en mogelijkheden voor 'eigen' ruimte op maaiveld

- ◆ Openbare ruimte groener en ter beschikking van gebruikers.



Planvorming

- ◆ Gemeentelijk ontwikkelkader vastgesteld door **Raad**
- ◆ **Parallel** plannen
- ◆ Hoeveelheid aan overeenkomsten/
kaderdocumenten in razend tempo gerealiseerd.
- ◆ Flexibel bestemmingsplan cruciaal



GEMENGDE BESTEMMING

- ◆ Wonen: **700 woningen**
- ◆ Werken: **21.500 m²**
- ◆ Parkeervoorzieningen



Woonprogramma

- 24 Stadswoningen
- 58 Koopappartementen
- 42 Gastenhuis
- 85 Parkeerplekken

- 92 Koopwoningen

- 123 Middenhuurappartementen

- 160 Middenhuurappartementen

- 71 Sociale huurwoningen
- 145 Middenhuurappartementen

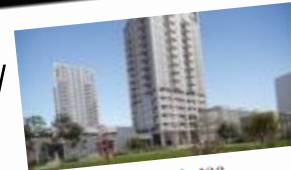
- XX Woningen

- 199 Parkeerplekken



Middenhuurwoningen

BPD Woningfonds / risicomanagement



BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling kondigt aan dat BPD Woningfonds 430 appartementen zal aankopen op het terrein van de voormalige melkfabriek van Campina in Eindhoven. Deze 430 appartementen zullen voor het overgrote deel bestaan uit middeldure huurappartementen. Op het Campinaterrein aan de Kanaalzone ontstaat een



BPD Woningfonds koopt **430 betaalbare huurappartementen** aan op Campinaterrein Eindhoven

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling kondigt aan dat BPD Woningfonds 430 appartementen zal aankopen op het terrein van de voormalige melkfabriek van Campina in Eindhoven. Deze 430 appartementen zullen voor het overgrote deel bestaan uit middeldure huurappartementen. Op het Campinaterrein aan de Kanaalzone ontstaat een

BPD Woningfonds neemt **40 eenheden zorg** (dementie) af

BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling kondigt aan dat BPD Woningfonds 430 appartementen zal aankopen op het terrein van de voormalige melkfabriek van Campina in Eindhoven. Deze 430 appartementen zullen voor het overgrote deel bestaan uit

Tempo maken met transformatie naar gebied met maatschappelijk, duurzaam profiel



PUBLIEK

- ◆ Gemeente Eindhoven
- ◆ Regionaal (SGE) coördinatieteam wonen

PRIVAAT

- ◆ BPD
- ◆ GeVa
- ◆ HR

ONDERNEMERS

- ◆ Rabobank
- ◆ Tijdelijke exploitanten
- ◆ Omliggende bedrijven

BEWONERS/BELANGHEBBENDEN

- ◆ Inwoners Eindhoven
- ◆ Omwonenden
- ◆ Erfgoedstichtingen
- ◆ Verenigingen
- ◆ Bedrijven
- ◆ Trefpunt groen
- ◆ Augustinianum
- ◆ Woonbedrijf

Waarom ging de ontwikkeling van De CAAl zo snel?

- 
- ◆ Heldere **strategiebepaling** en **kaders** aan de voorkant.
Indien nodig tijdige **bijstelling** strategie (*continu verbeteren*)
 - ◆ **Stip aan de horizon**. Duidelijke **positionering**, enthousiasmerende **storytelling** met ondersteunende **placemaking** en **bouwen aan De Caai community**
 - ◆ Zorgvuldige **brede participatie**
 - Anterieure overeenkomst > vastgesteld bestemmingsplan: 15 maanden
 - 4 Zienswijzen, 0 insprekers, geen bezwaar en beroep
 - ◆ Duidelijke keuzes in risicomanagement:
 - Vroegtijdig **partner** gekozen met zelfde **lange termijn horizon** en **expertise** op het gebied van transformeren van monumenten
 - Vroegtijdig **commitment BPD Woningfonds** (*430 woningen*)
 - **Vroegtijdig** afstemming met corporatie en zorgondernemer
 - **Flexibel** bestemmingsplan
 - Zorgvuldige keuze **aannemer**
 - Ontwerp woontorens (*5x zelfde stramien*), creativiteit in schil, **betalbaarheid**
 - ◆ Creëren van **een Topteam**
(*helder doel, veilige omgeving, weten waar we het voor doen*)



Ons droombeeld voor de toekomst....



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling



Onderdeel van Rabobank

Binnenkort in ons kennisprogramma

Kennisprogramma
Stedelijke Gebiedsontwikkeling

Provincie Noord-Brabant

9 September 13.00-13.30u Afterlunchwebinar Grondexploitatie en financiën door Jan Lenssen

10 September 13.00-17.00u Verdiepende sessie Biobased Bouwen in Bosrijk Meerhoven

23 September 13.00-13.30u Afterlunchwebinar KunstUnlocked

25 September 13.00-17.00u Verdiepende sessie Inwonersparticipatie en rondleiding op De Caai in Eindhoven



En er is nog meer...

Kijk vooral op onze website en schrijf je in voor de sessies die jij interessant vindt!

