



PIUSHAVEN

KAVELPASPOORTEN
RESIDENTIE PIUSHAVEN

KAVELPASPOORTEN

September 2025

Deze kavelpaspoorten voor de kop van de Piushaven zijn tot stand gebracht in opdracht van de gemeente Tilburg. Dit is gedaan in afstemming met de huidige eigenaar van “De Residentie” Woonzorg Nederland en de door Woonzorg gedelegeerde ontwikkelaar Heijmans.

gemeente Tilburg



**HILBERINKBOSCH
ARCHITECTEN**



**orange
architects**



heijmans



INHOUDSOPGAVE

1.	Kavelpaspoorten	
	Algemene regels	5
	Paspoort 1	6
	Paspoort 2	8
	Paspoort 3	10
	Paspoort 4	12
	Paspoort 5	14

ALGEMENE REGELS

De kavelpaspoorten zijn opgesteld om het gewenste beeld te waarborgen en de onderlinge samenhang tussen de gebouwen te bevorderen, binnen de maximale ruimtelijke volumes. Ze zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld en vormen de basis voor de verdere uitwerking.

Ruimtelijke installaties op maaiveld

Los van de kavelpaspoorten is het mogelijk om een aantal ruimtelijke objecten te plaatsen ter ondersteuning van de gebouwen zoals omschreven in de principe ruimtelijke objecten op maaiveld. Deze objecten mogen op maaiveld

worden geplaatst volgens een aantal spelregels:

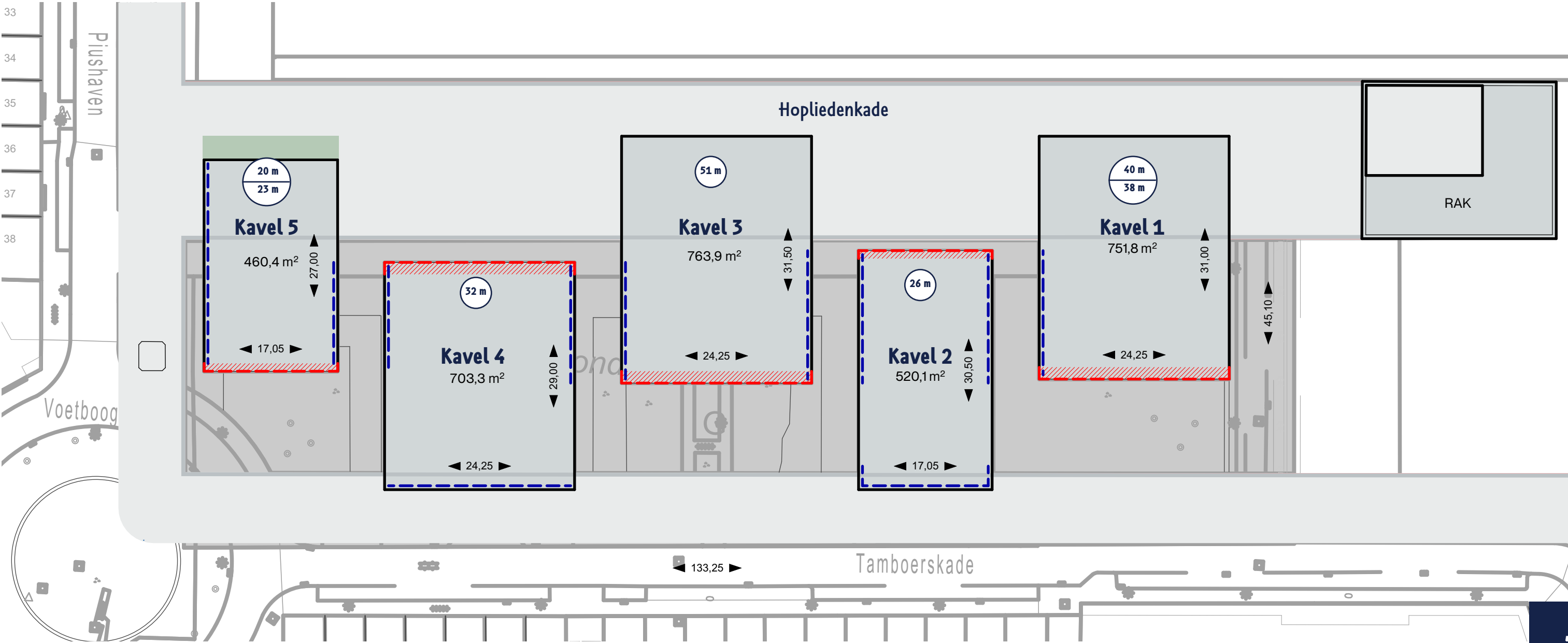
- Een object staat altijd op de kade en of pier.
- Een object buiten de oude havenkom positioneren, in lijn met de historie.
- Een object heeft een functie met toegevoegde waarde voor de gebiedsontwikkeling.

De ruimtelijke objecten op hoogte zijn omschreven in de desbetreffende kavelpaspoorten.

SPELREGELKAART

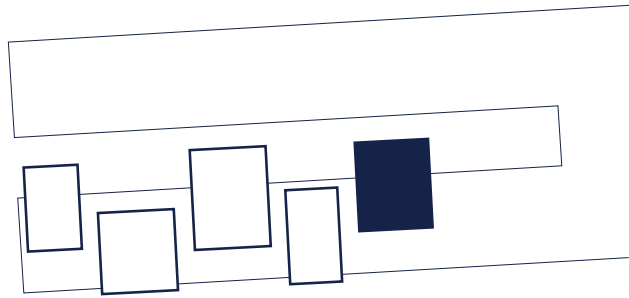
Rooilijnen

- Vaste contour kavel
- Variabele contour kavel
- Positie terrasbalkon blok 5
- Maximale bouwhoogte
- Maximale goothoogte
- Maximale nokhoogte
- balkons moeten binnen volume t.p.v. belendende kavel
- Uiterste kavelmaat
- Maximale m2 kavel



KAVELPASPOORT 1

Kavelgrootte:	max. 751,8 m2
Goothoogte:	38,0 m1
Nokhoogte:	40,0 m1



Rooilijnen

Gebouw 1 volgt aan de Hopliedenkade de rooilijn. Gebouw 1 staat aan de west- en oostzijde in de rooilijn.

Bouwhoogtes – kapvorm

De maximale goothoogte van gebouw 1 is 38,0 meter en heeft een maximale nokhoogte van 40,0 meter. De kap wordt vormgegeven als een sheddak.

Plint

De plint heeft aan de noordzijde een hoogte van minimaal 4 meter. Aan de zuidzijde een verschijning van 4 meter. Commerciële of maatschappelijke functies zijn op de aangegeven posities aanwezig en hebben een transparante en open gevel.

De hoofdentree bevindt zich op de aangegeven positie. Alternatieve of secundaire entrees kunnen worden voorgesteld als dit de architectonische en stedenbouwkundige compositie ten goede komt.

Eventuele traforuimten worden in het volume opgenomen, strategisch gepositioneerd en nemen zo min mogelijk gevel in beslag.

Setbacks

Gebouw 1 moet minstens 2 setbacks hebben. 1 Setback ligt aan de Tamboerskade-zijde. Een tweede setback ligt aan de RAK zijde. De setback aan de RAK-zijde begint op de 6e verdieping en ligt minimaal 2,5 m terug. De setback aan Tamboerskade ligt minimaal 2,5m terug en begint op de 9e verdieping.

(Fiets-)Parkeren

Het parkeren gebeurt in een verdiepte parkeergarage. Bergingen of fietsenstalling worden opgenomen in de parkeergarage. Scootmobiele kunnen eventueel alleen uit het zicht (vanaf de buitenzijde) op de begane grond worden gestald.

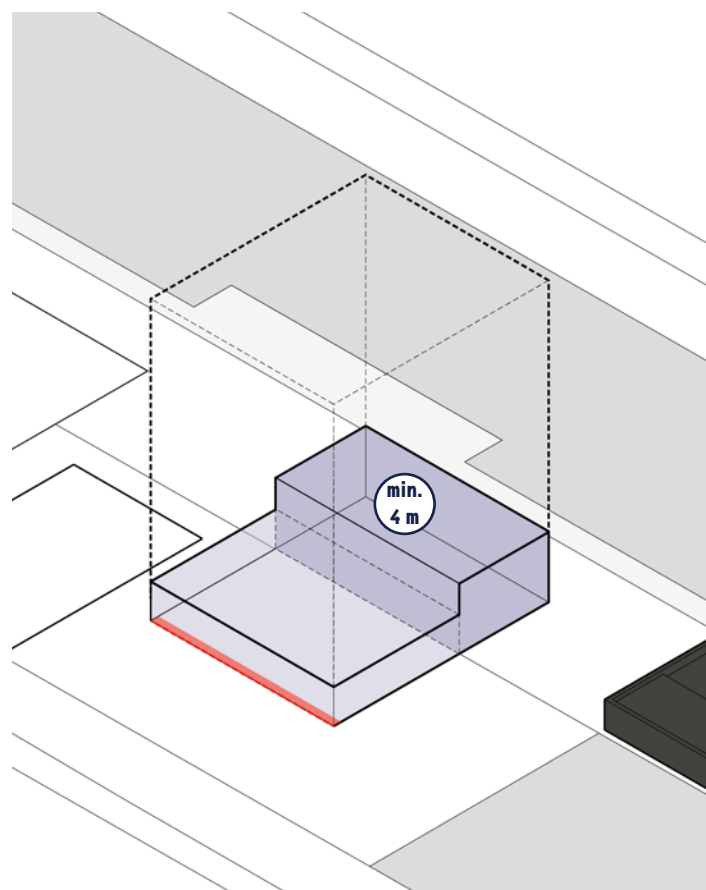
Buitenruimten

Buitenruimten moeten integraal deel uitmaken van de architectuur van het gebouw. Op bepaalde posities zijn er restricties voor buitenruimten. De balkons aan de doorsteken worden, zoals gevisualiseerd, ter hoogte van het belendende pand inpandig geplaatst, zodat er voldoende ruimte tussen de gebouwen behouden blijft. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten van plintwoningen moeten zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte.

De overige buitenruimten kragen maximaal 2 m uit t.o.v. de uiterste rooilijn.

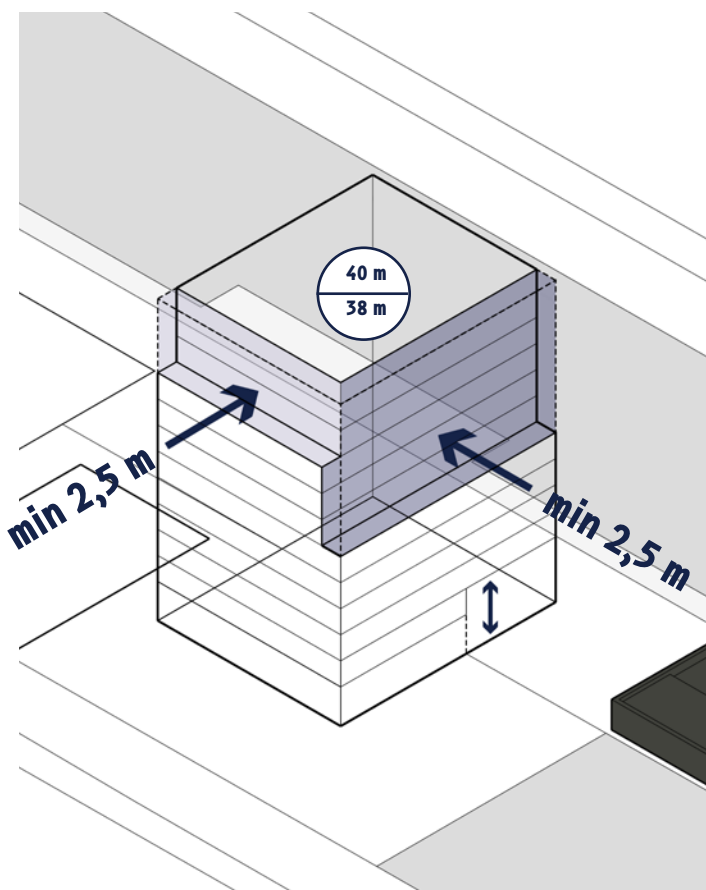
Ruimtelijke installaties op hoogte

Gebouw 1 kent volgens de principes van het Regiedocument één ruimtelijke installatie in de vorm van een skelet als drager voor de balkons. Deze is geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Er is een suggestie gedaan over de positie en formaat. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken in overleg met de omgevingscommissie als dit ten goede komt van het ontwerp en onderlinge afstemming van de gebouwen.



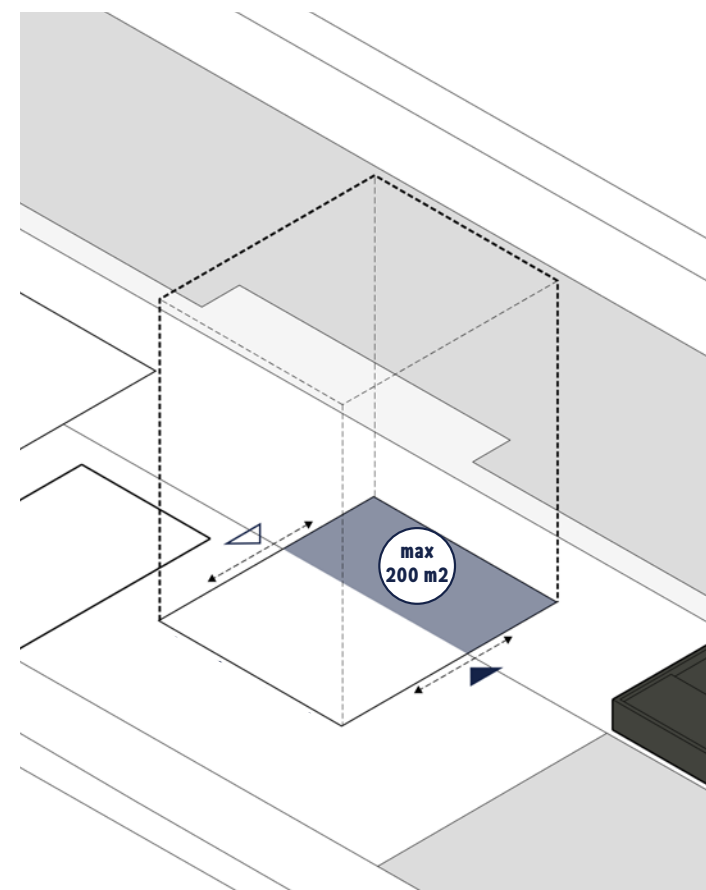
Rooilijnen

-  Vaste rooilijn, plint verschijning min. 4m
-  Vaste rooilijn, plint fysiek min. 4m
-  Variabele rooilijn
-  Min 4,0 meter plinthoogte



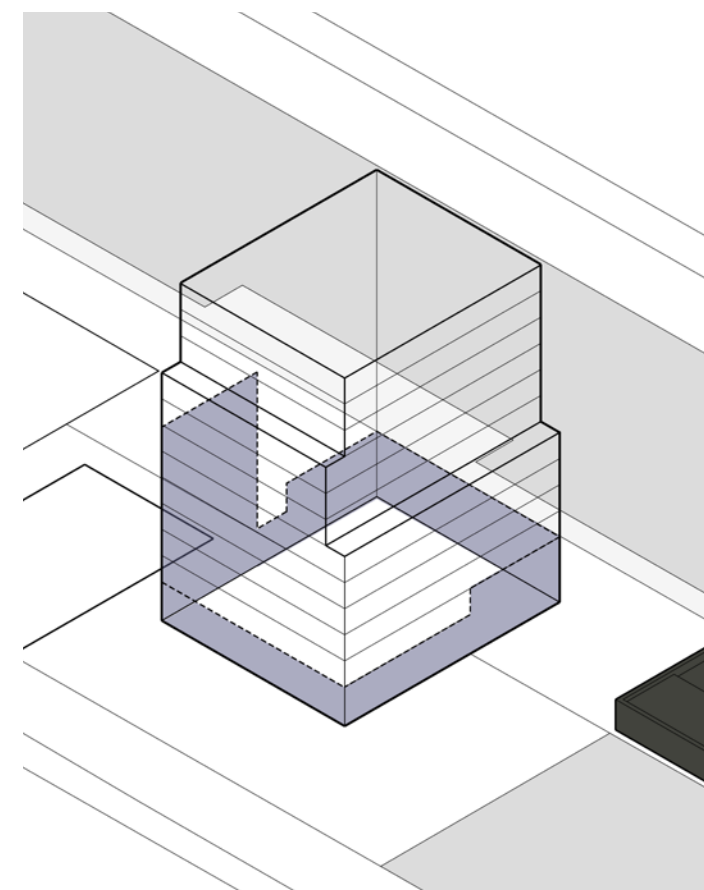
Bouwhoogtes & setbacks

-  Eerste setback
-  Tweede setback
-  Max. goothoogte - nokhoogte



Plint en entrees

-  Hoofdentree
-  Secundaire entree
-  Speelruimte positie entree
-  Positie commerciële ruimte

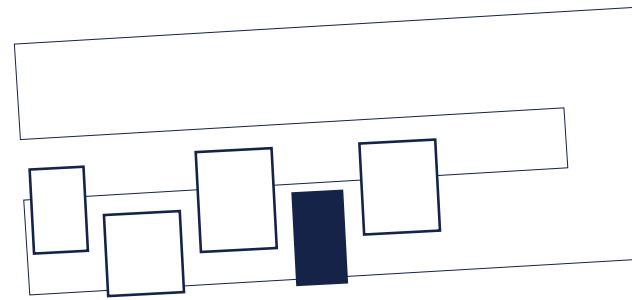


buitenruimten

-  Buitenruimten mogen buiten volume
-  Buitenruimten moeten binnen volume bij belendend pand en plint

KAVELPASPOORT 2

Kavelgrootte: max. 520,1 m²
Bouwhoogte: 26,0 m



Rooilijnen

Gebouw 2 bevindt zich aan de Tamboerskade en volgt de rooilijn. Gebouw 2 staat aan de west- en oostzijde in de rooilijn.

Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogte van Gebouw 2 is 26,0 meter.

Plint

De industriële plint heeft een hoogte van minimaal 4 meter. Commerciële of maatschappelijke functies zijn op de aangegeven posities aanwezig en hebben een transparante en open gevel. De plinthoogten van de gebouwen verschillen onderling en worden op elkaar afgestemd.

De hoofdentree bevindt zich op de aangegeven positie. Alternatieve of secundaire entrees kunnen worden voorgesteld als dit de architectonische en stedenbouwkundige compositie ten goede komt.

Eventuele traforuimten worden in het volume opgenomen, strategisch gepositioneerd en nemen zo min mogelijk gevel in beslag.

Setbacks

Gebouw 2 heeft 2 setbacks. De setbacks beginnen op de 6e verdieping (min. 3 m).

(Fiets-)Parkeren

Parkeren gebeurt in een verdiepte parkeergarage. Bergingen en fietsenstalling worden opgenomen in de parkeergarage. Scootmobiel kunnen eventueel alleen uit het zicht op de begane grond worden gestald.

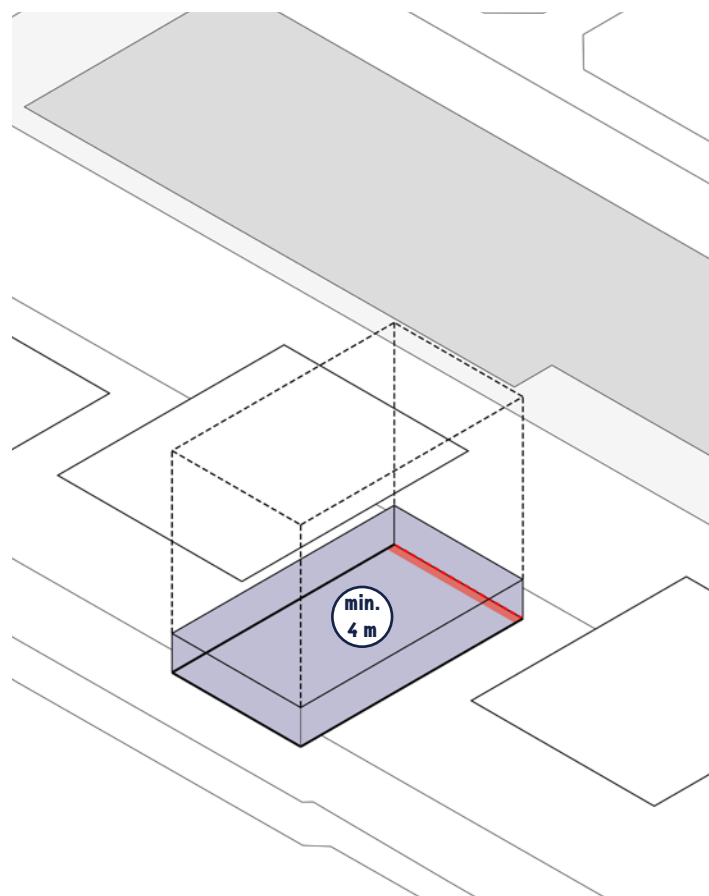
Buitenruimten

Buitenruimten moeten integraal deel uitmaken van de architectuur van het gebouw. Op bepaalde posities zijn er restricties voor de buitenruimten. De balkons aan de doorsteken worden, zoals gevisualiseerd, ter hoogte van het belendende pand inpandig geplaatst, zodat er voldoende ruimte tussen de gebouwen behouden blijft. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten van plintwoningen moeten zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte. Buitenruimten in het gebouwdeel dat staat op de oorspronkelijke kade aan Tamboerskade worden binnen het bouwvlak gepositioneerd. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten van plintwoningen moeten zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte.

De overige buitenruimten kragen maximaal 2 m uit t.o.v. de uiterste rooilijn.

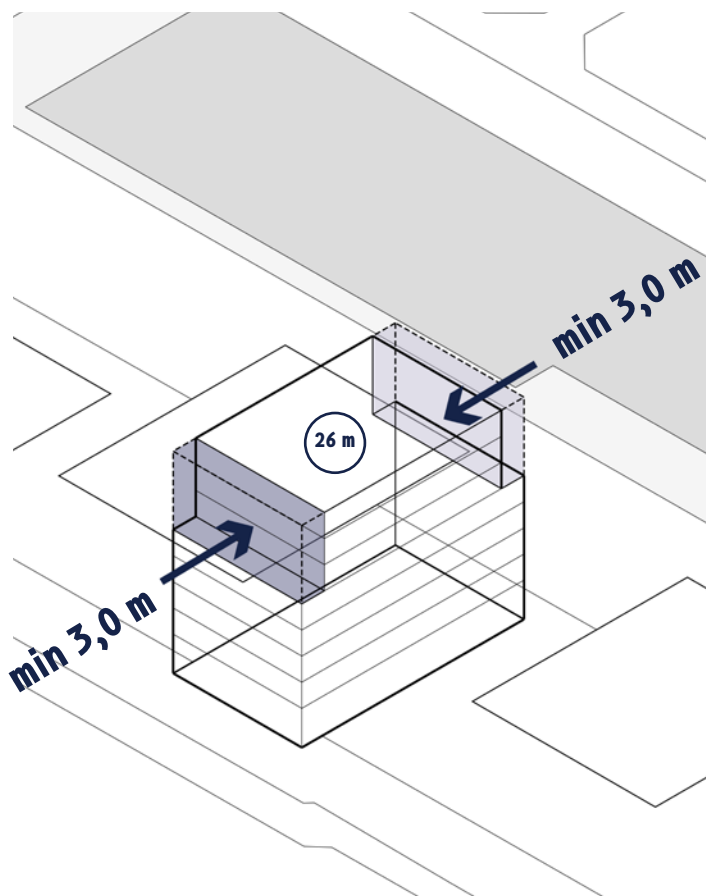
Ruimtelijke installatie op hoogte

Gebouw 2 kent volgens de principes van het Regiedocument een installatie in de vorm van een kas op het dak. Dit bouwwerk maakt het gebruik van het dakvlak mogelijk en aantrekkelijk.



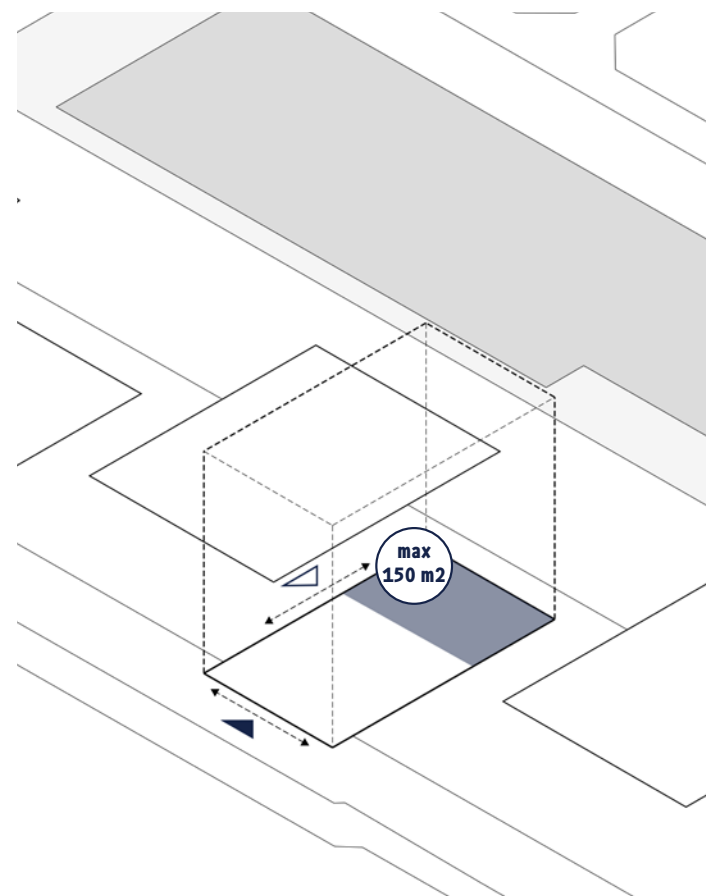
Rooilijnen

-  Vaste rooilijn
-  Variabele rooilijn
-  Min 4,0 meter plintheogte



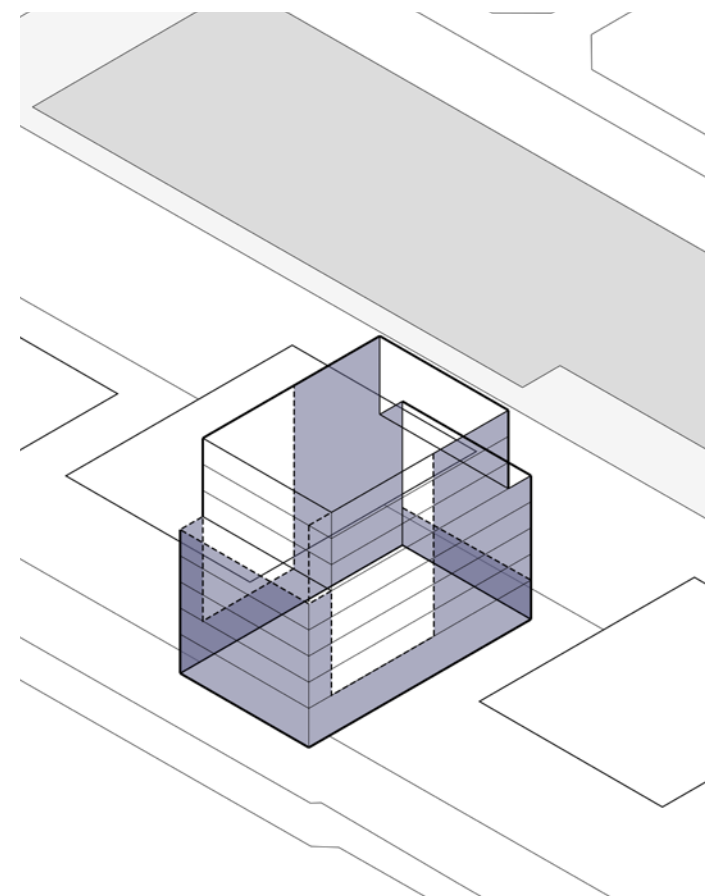
Bouwhoogtes & setbacks

-  Eerste setback
-  Tweede setback
-  Max. bouwhoogte



Plint en entrees

-  Hoofdentree
-  Secundaire entree
-  Speelruimte positie entree
-  Positie commerciële ruimte

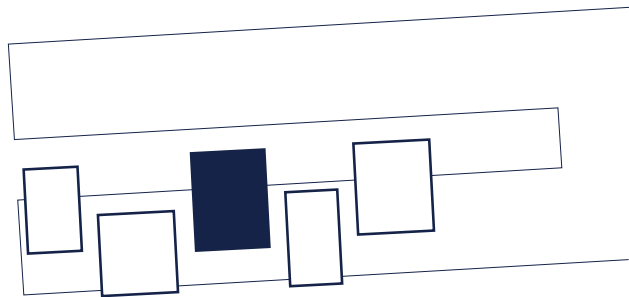


buitenruimten

-  Buitenruimten mogen buiten volume
-  Buitenruimten moeten binnen volume bij belendend pand en plint

KAVELPASPOORT 3

Kavelgrootte:	max.763,9	m2
Bouwhoogte:	51	m1



Rooilijnen

Gebouw 3 bevindt zich aan de Hopliedenkade en volgt de rooilijn. Gebouw 3 staat aan de west- en oostzijde in de rooilijn.

Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogte van Gebouw 3 is 51 meter.

Plint

De industriële plint heeft aan de noordzijde een hoogte van minimaal 4 meter. Aan de zuidzijde een verschijning van 4 meter. Commerciële of maatschappelijke functies zijn op de aangegeven posities aanwezig en hebben een transparante en open gevel. De plinthoogten van de gebouwen verschillen onderling en worden op elkaar afgestemd.

De hoofdentree bevindt zich op de aangegeven positie. Alternatieve of secundaire entrees kunnen worden voorgesteld als dit de architectonische en stedenbouwkundige compositie ten goede komt.

Eventuele traforuimten worden in het volume opgenomen, strategisch gepositioneerd en nemen zo min mogelijk gevel in beslag.

Setbacks

Gebouw 3 heeft 2 setbacks. De eerste setback begint op de 6e verdieping. (min. 5 m). De tweede setback (min. 2,5 m) begint op de 11e verdieping.

(Fiets-)Parkeren

Parkeren gebeurt in een verdiepte parkeergarage met een algemene entree. Bergingen en fietsenstalling worden opgenomen in de parkeergarage. Scootmobiele kunnen eventueel alleen uit het zicht op de begane grond worden gestald.

Buitenruimten

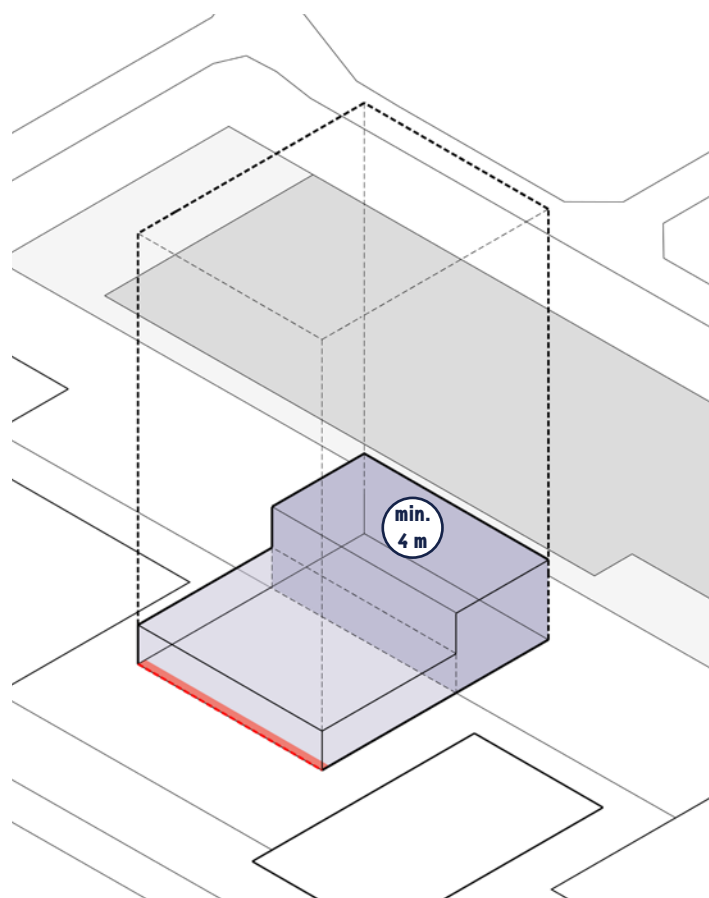
Buitenruimten moeten integraal deel uitmaken van de architectuur van het gebouw. Op bepaalde posities zijn er restricties voor buitenruimten. De balkons aan de doorsteken worden, zoals gevisualiseerd, ter hoogte van het belendende pand inpandig geplaatst, zodat er voldoende ruimte tussen de gebouwen behouden blijft. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten van plintwoningen moeten zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte.

De overige buitenruimten kragen maximaal 2 m uit t.o.v. de uiterste rooilijn.

Ruimtelijke installaties op hoogte

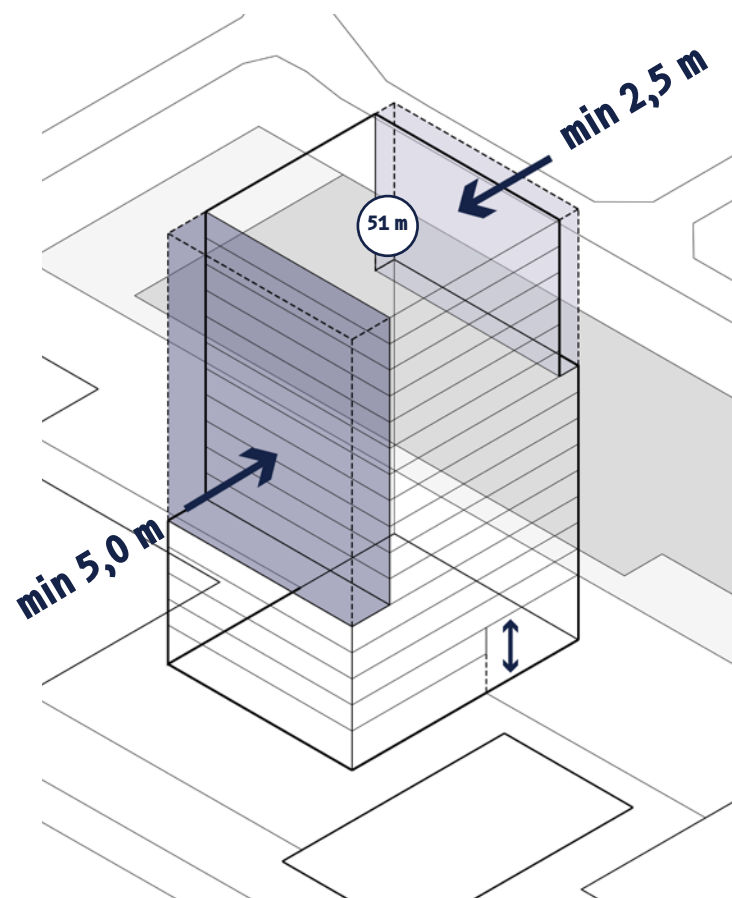
Gebouw 3 kent volgens de principes van het Regiedocument twee ruimtelijke installaties. Deze eerste installatie is een kunstwerk op het dak die het hoogste gebouw accentueert.

Een tweede installatie bevindt zich op het lager gelegen dak in de vorm van een 'loopbrug'. Deze is verbonden met gebouw 4. De installatie wordt gezien als een ruimtelijk object met een gebruiksfunctie.



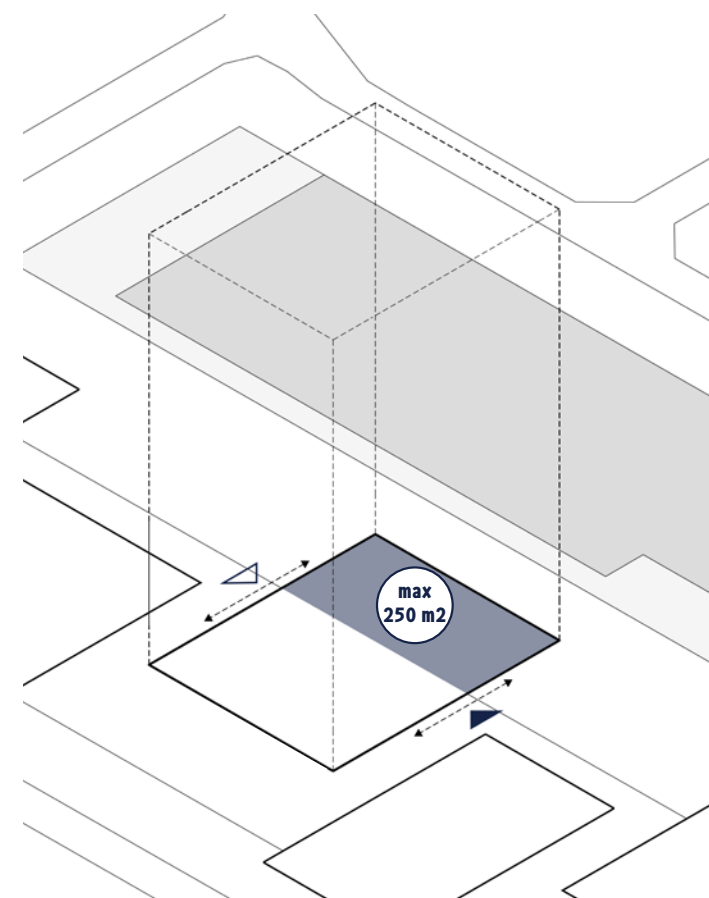
Rooilijnen

-  Vaste rooilijn, plint verschijning min. 4m
-  Vaste rooilijn, plint fysiek min. 4m
-  Variabele rooilijn
-  Min 4,0 meter plintheogte



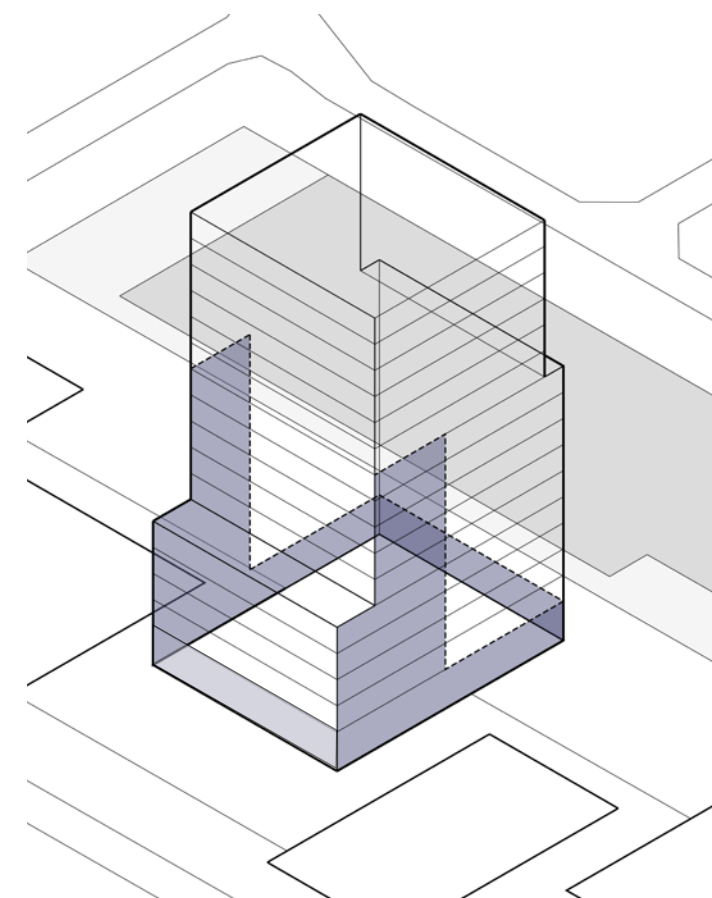
Bouwhoogtes & setbacks

-  Eerste setback
-  Tweede setback
-  Max. bouwhoogte



Plint en entrees

-  Hoofdentree
-  Secundaire entree
-  Speelruimte positie entree
-  Positie commerciële ruimte

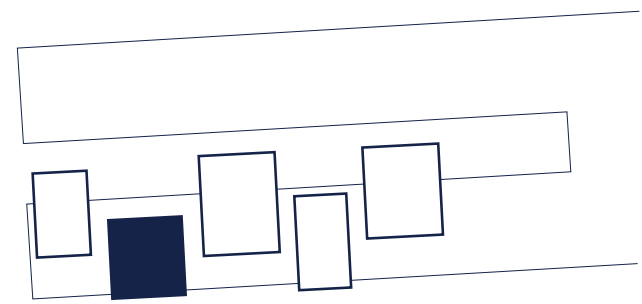


buitenruimten

-  Buitenruimten mogen buiten volume
-  Buitenruimten moeten binnen volume bij belendend pand en plint

KAVELPASPOORT 4

Kavelgrootte:	max.703,3	m2
Bouwhoogte:	32	m1



Rooilijnen

Gebouw 4 bevindt zich aan de Tamboerskade en volgt de rooilijn. Gebouw 4 staat aan de west- en oostzijde in de rooilijn.

Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogte van gebouw 4 is 32 meter.

Plint

De industriële plint heeft een hoogte van minimaal 4 meter. Commerciële of maatschappelijke functies zijn op de aangegeven posities aanwezig en hebben een transparante en open gevel. De plinthoogten van de gebouwen verschillen onderling en worden op elkaar afgestemd.

De hoofdentree bevindt zich op de aangegeven positie. Alternatieve of secundaire entrees kunnen worden voorgesteld als dit de architectonische en stedenbouwkundige compositie ten goede komt.

Eventuele traforuimten worden in het volume opgenomen, strategisch gepositioneerd en nemen zo min mogelijk gevel in beslag.

Setbacks

Gebouw 4 heeft 2 setbacks. De eerste setback begint op ca. de 3e verdieping. (min. 2 m). De tweede setback (min. 3,5 m) begint op ca. de 6e verdieping.

(Fiets-)Parkeren

Parkeren gebeurt in een verdiepte parkeergarage met een algemene entree. Bergingen en fietsenstalling worden opgenomen in de parkeergarage. Scootmobiel kunnen eventueel alleen uit het zicht in de begane grond worden opgenomen.

Buitenruimten

Buitenruimten moeten integraal deel uitmaken van de architectuur van het gebouw. Op bepaalde posities zijn er restricties voor buitenruimten. De balkons aan de doorsteken worden, zoals gevisualiseerd, ter hoogte van het belendende pand inpandig geplaatst, zodat er voldoende ruimte tussen de gebouwen behouden blijft. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten in het gebouwdeel dat staat op de oorspronkelijke kade aan Tamboerskade worden binnen het bouwvlak gepositioneerd. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten van plintwoningen moeten zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte.

De overige buitenruimten kragen maximaal 2 m uit t.o.v. de uiterste rooilijn.

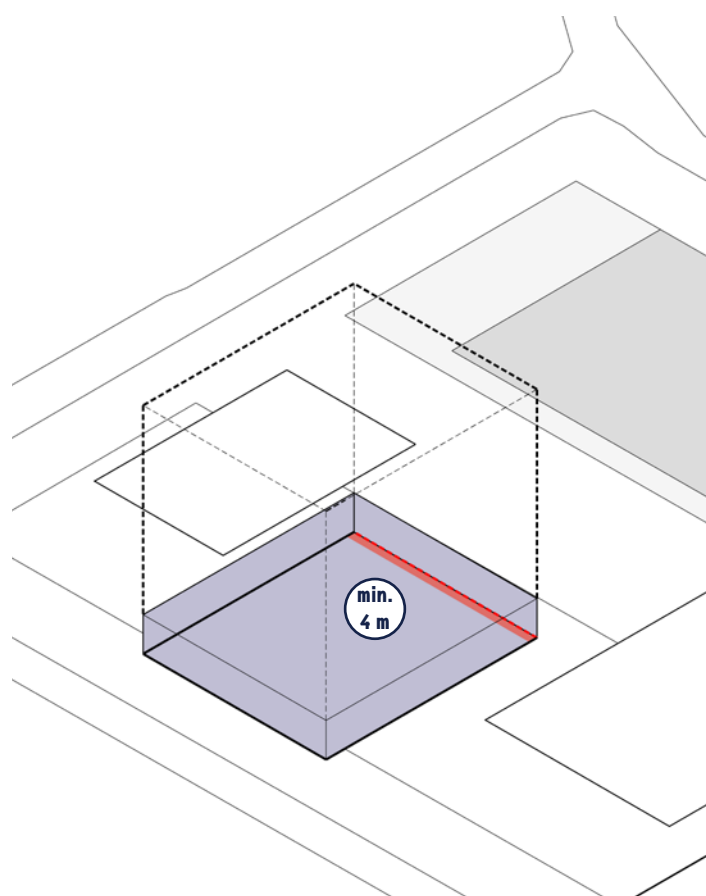
Ruimtelijke installaties op hoogte

Gebouw 4 kent volgens de principes van het Regiedocument twee ruimtelijke installaties. De eerste installatie is een skelet als drager voor de balkons. Deze is geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Er is een suggestie gedaan over de positie en formaat.

Een tweede installatie bevindt zich op het lager gelegen dak in de vorm van een 'loopbrug'. Deze is verbonden met gebouw 3. De installatie wordt gezien als een ruimtelijk object met een gebruiksfunctie.

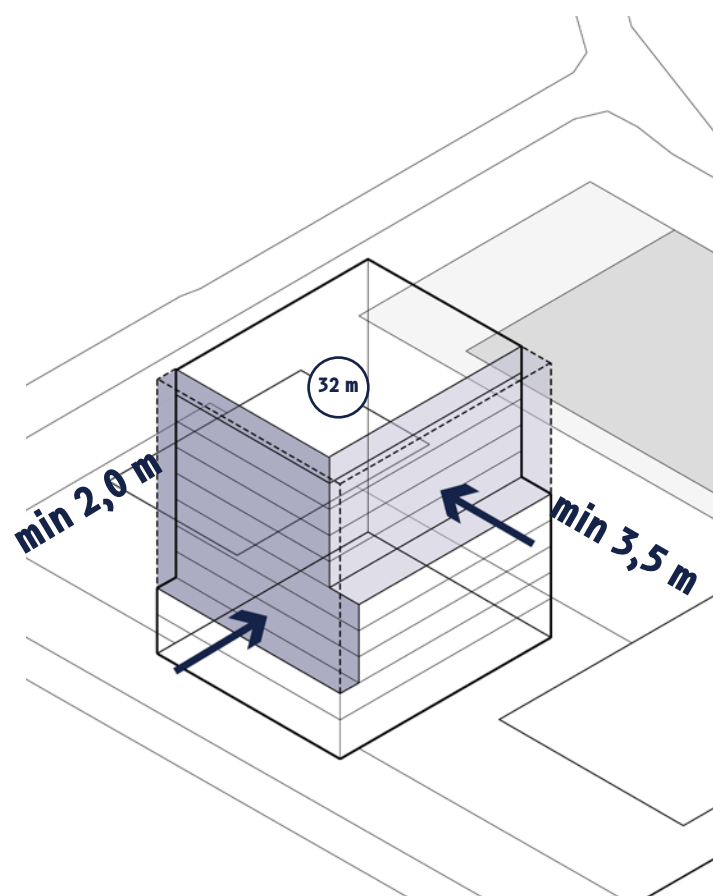
Ingang parkeergarage

De ingang van de parkeergarage wordt aan de Tamboerskade in dit gebouw gepositioneerd.



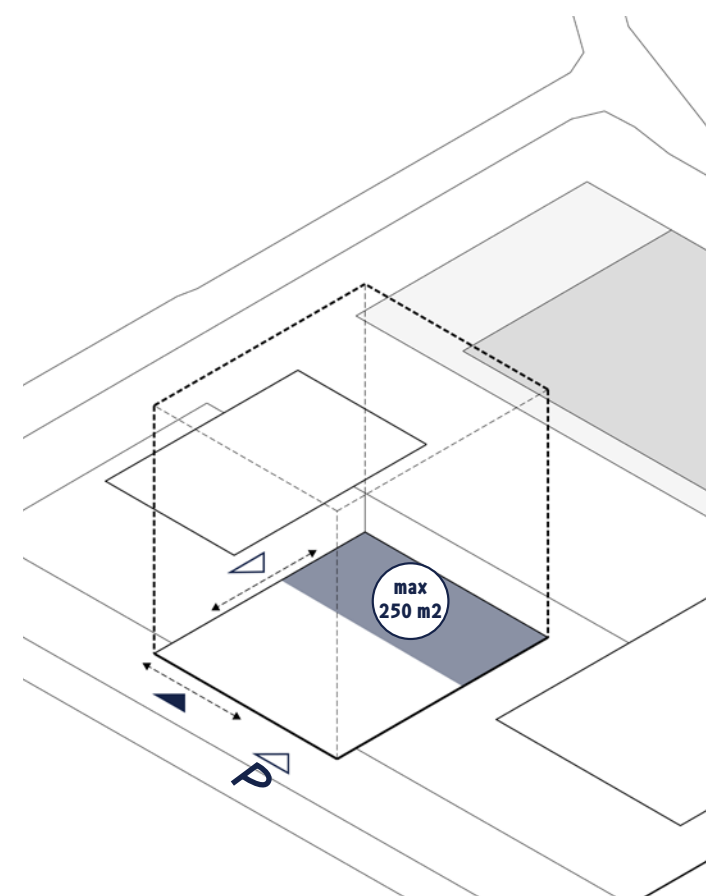
Rooilijnen

-  Vaste rooilijn
-  Variabele rooilijn
-  Min 4,0 meter plintheogte



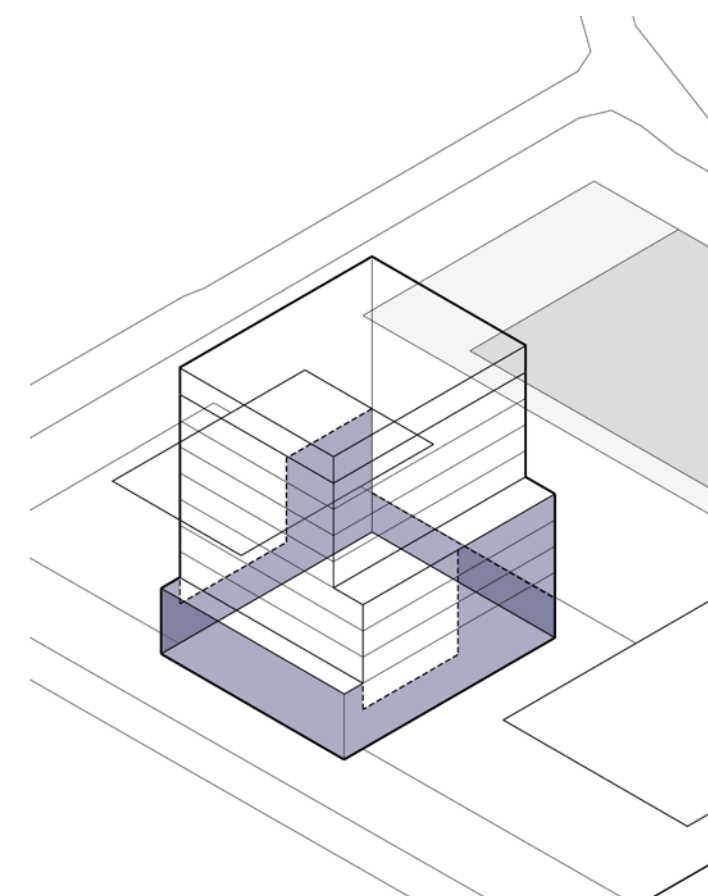
Bouwhoogtes & setbacks

-  Eerste setback
-  Tweede setback
-  Max. bouwhoogte



Plint en entrees

-  Hoofdentree
-  Secundaire entree
-  Speelruimte positie entree
-  Positie commerciële ruimte
-  Parkeergarage entree



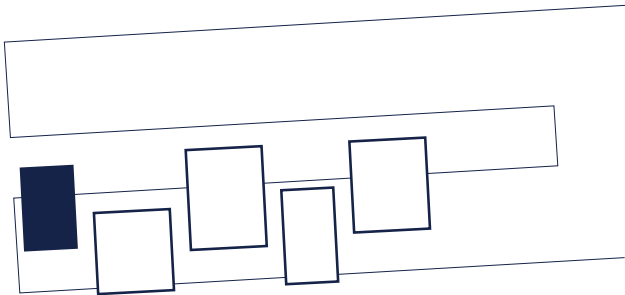
buitenruimten

-  Buitenruimten mogen buiten volume
-  Buitenruimten moeten binnen volume bij belendend pand en plint

KAVELPASPOORT 5

Kavelgrootte:	max.460,4	m2
Goothoogte:	20	m1
Nokhoogte:	23	m1

Parkeren: normering zie deelaspect parkeren



Rooilijnen

Gebouw 5 bevindt zich aan de Hopliedenkade en volgt de rooilijn van het bouwvlak. Gebouw 5 staat aan de west- en oostzijde in de rooilijn.

Bouwhoogtes – kapvorm

De maximale goothoogte van gebouw 5 is 20 meter en heeft een maximale nokhoogte van 23 meter. De kap bestaat uit 2 geschakelde daken.

Plint

De industriële plint heeft een hoogte van minimaal 4 meter. Commerciële of maatschappelijke functies zijn op de aangegeven posities aanwezig en hebben een transparante en open gevel. De plinthoogten van de gebouwen verschillen onderling en worden op elkaar afgestemd.

De hoofdentree bevindt zich op de aangegeven positie. Alternatieve of secundaire entrees kunnen worden voorgesteld als dit de architectonische en stedenbouwkundige compositie ten goede komt.

Eventuele traforuimten worden in het volume opgenomen, strategisch gepositioneerd en nemen zo min mogelijk gevel in beslag.

Terrasbalkon

Gebouw 5 heeft een terrasbalkon aan de Hopliedenkade op de tweede verdieping zoals aangegeven op de tekeningen. Het terrasbalkon is onderdeel van de industriële laag en wordt ondersteund met een kolommenstructuur.

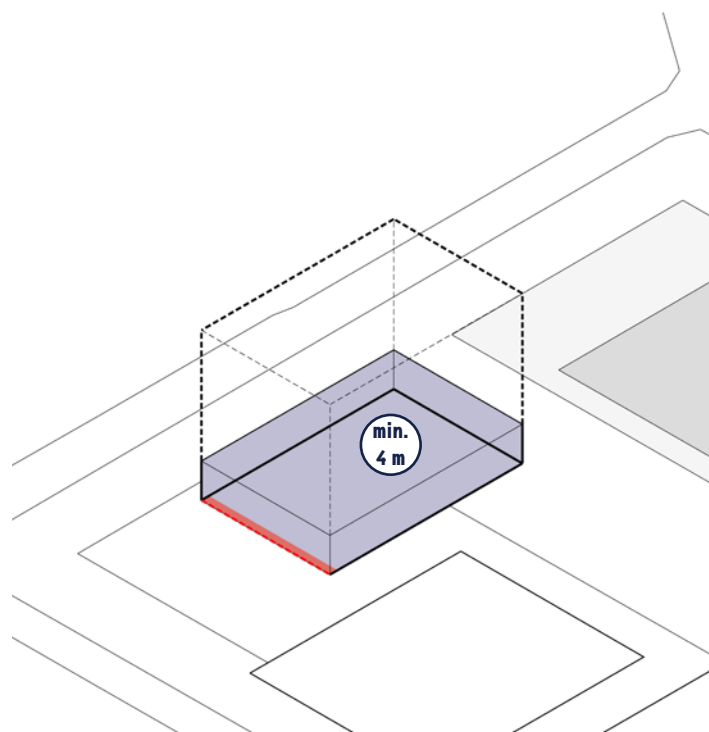
(Fiets-)Parkeren

Parkeren gebeurt in een verdiepte parkeergarage. Bergingen en fietsenstalling worden opgenomen in de parkeergarage. Scootmobiel kunnen eventueel alleen uit het zicht in de begane grond worden opgenomen.

Buitenruimten

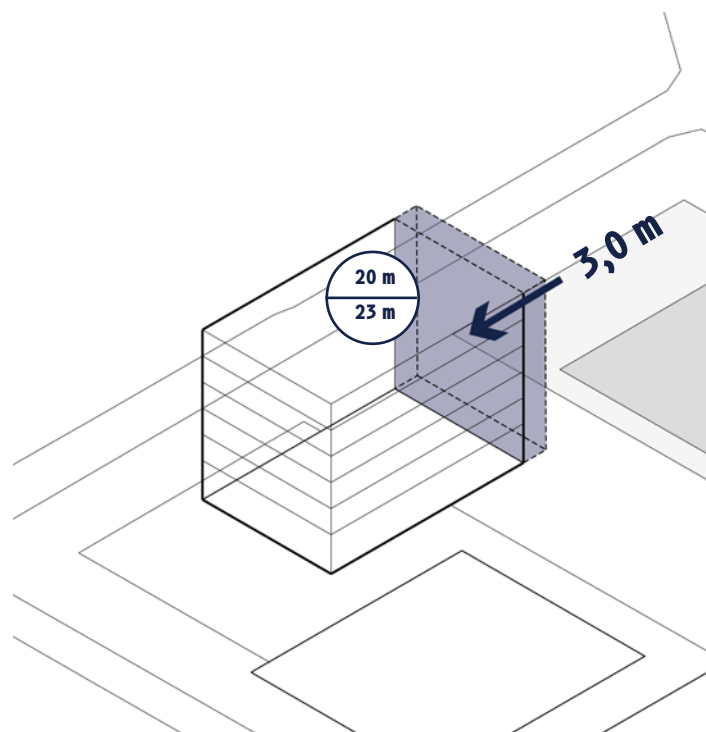
Buitenruimten moeten integraal deel uitmaken van de architectuur van het gebouw. Op bepaalde posities zijn er restricties voor buitenruimten. De balkons aan de doorsteken worden, zoals gevisualiseerd, ter hoogte van het belendende pand inpandig geplaatst, zodat er voldoende ruimte tussen de gebouwen behouden blijft. Buitenruimten aan de straat de Piushaven zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten in de industriële plint zijn inpandig gesitueerd. Buitenruimten van plintwoningen moeten zorgvuldig aansluiten op de openbare ruimte.

De overige buitenruimten kragen maximaal 2 m uit t.o.v. de uiterste rooilijn.



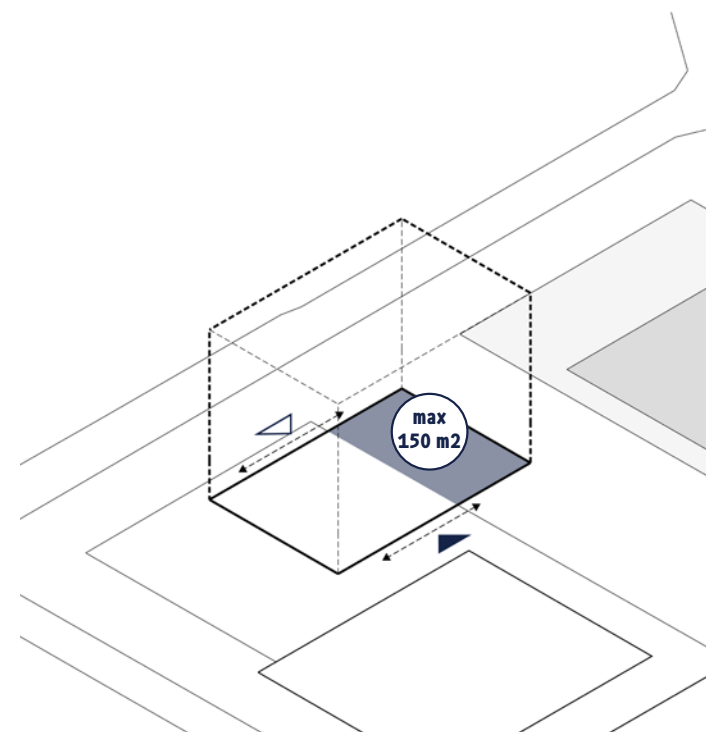
Rooilijnen

-  Vaste rooilijn
-  Variabele rooilijn, uiterste
-  Min 4,0 meter plintheogte



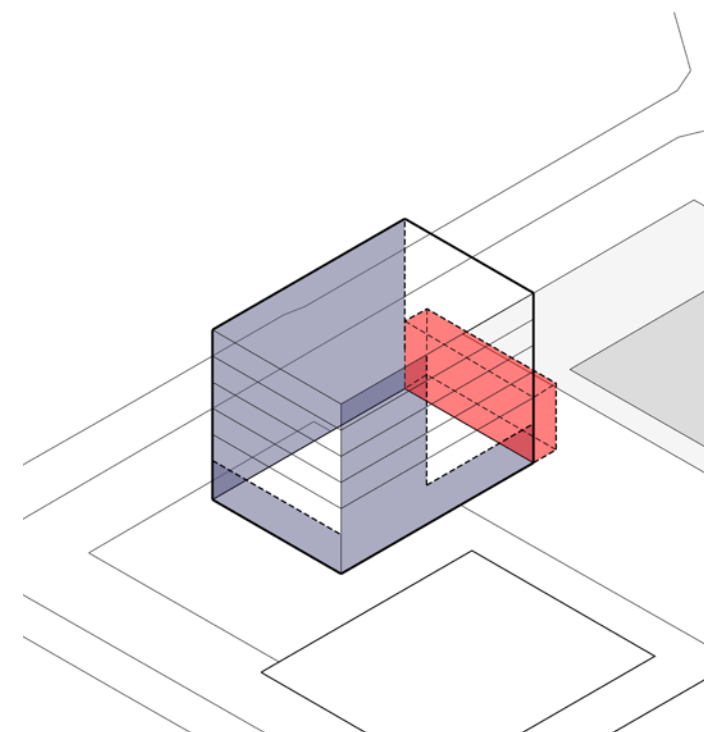
Bouwhoogtes & setbacks

-  Eerste setback
-  Tweede setback
-  Max. goothoogte - nokhoogte



Plint en entrees

-  Hoofdentree
-  Secundaire entree
-  Speelruimte positie entree
-  Positie commerciële ruimte



buitenruimten

-  Buitenruimten mogen buiten volume
-  Buitenruimten moeten binnen volume bij belendend pand en plint
-  Terrasbalkon verplicht op tweede verdieping

