Bijlage 1: **evaluatie advies RUP park Oude God:**

Milieuraad	GECORO	Stadbestuur
Positief: het principe van duurzaam bouwen vooropgesteld wordt voor alle nieuwe bouwprojecten. (motivatie: - Europese doelstelling: alle nieuwbouw uitgevoerd als "bijna energieneutraal" tegen 2021 - plan van minister Freya Van den Bossche: nieuwbouwwoningen tegen 2014 te verplichten een minimumpercentage aan schone energie op te wekken.)	- aandacht voor duurzaam bouwen opnemen zonder strikte voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften - stringente voorwaarden o.a. in verband met duurzaam bouwen schrappen	- aandacht voor duurzaam bouwen opnemen zonder strikte voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften: de toelichtingnota wordt aangepast - stringente voorwaarden o.a. in verband met duurzaam bouwen schrappen: de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast
De milieuraad vraagt om naast zonnepanelen ook technische installaties, fotovoltaïsche cellen e.d. toe te laten op de daken indien ze niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde.	technische installaties nodig voor duurzaam bouwen mogelijk maken binnen een maximum hoogte van 2m boven het dak indien op ruimtelijk aanvaardbare wijze	volgende tekst bijgevoegd: "Het oprichten van technische installaties op de gebouwen, ondermeer in het kader van duurzaam bouwen, kan worden aanvaard indien deze een maximum hoogte hebben van 2m, de 45° regel wordt toegepast t.o.v. de dakrand, ze in verhouding staan t.o.v. het dakoppervlak en indien ze op een ruimtelijk verantwoorde wijze worden uitgevoerd."
De milieuraad vraagt om extensieve dakbegroening te verplichten op alle platte daken bij nieuwbouw, behalve bij platte daken die als dakterras worden gebruikt.	- aandacht voor duurzaam bouwen opnemen zonder strikte voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften - stringente voorwaarden o.a. in verband met duurzaam bouwen schrappen - De gecoro onderschrijft deze bekommernis maar wenst geen verplichting op te leggen, de mogelijkheid is aanwezig.	- aandacht voor duurzaam bouwen opnemen zonder strikte voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften: de toelichtingnota wordt aangepast - stringente voorwaarden o.a. in verband met duurzaam bouwen schrappen: de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast
De milieuraad vraagt om de parkeervoorschriften voor woningen aan te vullen met de verplichting om minstens één fietsenstalling per woongelegenheid te voorzien		
duidelijk kader vast te leggen om het stallen van fietsen mogelijk te maken en wildgroei van fietsenstallingen in voortuinen te voorkomen.		
De milieuraad vraagt om de oriëntatie van de "sfinx" niet vrij te laten, maar zo te kiezen dat maximale zonnewinsten mogelijk zijn.	De oriëntatie van het gebouw staat vrij en kan op basis van een projectvoorstel gemotiveerd worden.	
Het hoogteaccent dat grenst aan de "sfinx" is in het kader van zonnewinsten en privacy zeer ongunstig voor de aangrenzende bewoners. De milieuraad vraagt de hoogte in dit blok te beperken tot 3 bouwlagen.		
De verplichting om een afzonderlijke toegang tot woongelegenheden boven winkels te voorzien is positief		
Bepalingen rond streekeigen groen en natuurlijke begroeiing te detailleren door middel van bv.. een lijst.	- Suggestie om gebruik van streekeigen groen na te streven met opname van uitgebreide lijst, zonder andere beplantingen uit te sluiten	De toelichtingnota wordt aangevuld

Milieuraad	GECORO	Stadbestuur
	- nastreven van streekeigen groen zonder te verplichten of verbieden	
De milieuraad adviseert de waterbuffering maximaal bovengronds te voorzien. De parkzone dient ontwikkeld te worden als een avontuurlijk stuk openbaar groen met water als dragende structuur. De in het parkgebied te voorziene regenwaterbuffering dient uitgevoerd worden als een nooit droogvallende speelwadi. Waterbuffering, natuurontwikkeling en recreatie gaan hiermee hand in hand. Ten aanzien van de parkinrichting zouden er in het RUP duidelijke bepalingen moeten opgenomen worden op het vlak van streekeigen groen en harmonisch parkbeheer.	- De waterbuffering kan een onderdeel zijn van het parkgebied en dient hierin geïntegreerd – geen wijziging RUP - De waterbuffer dient niet grafisch vastgelegd. De waterbuffering kan zowel ondergronds als bovengronds gerealiseerd worden. Praktijkvoorbeelden tonen aan dat dit tot een interessant element kan geïntegreerd worden in de parkstructuur.	
Omdat de achterste tuinstrook aan de Edegemsestraat de nabestemming parkzone krijgt, lijkt het logisch om de naastliggende achterin gelegen garages Edegemsestraat eveneens de nabestemming parkzone te geven.	- In het voorgestelde rup wordt dit bouwvolume verankerd met als mogelijke bestemmingen ‘ateliers, bijgebouwen, bergingen, zwembaden en garages’. De gecoro acht dit niet consequent ten opzichte van de strook voor ‘tuin met nabestemming park’. Voorstel om de groene stroken artikel 5 en 5ter als nabestemming door te trekken over deze zone voor bijgebouwen, tot aan het nieuwe hoekgebouw. Dit zou op termijn het park en de nabije omgeving van de sfinx ten goede komen. - voor de recent vergunde garages aan de Edegemsestraat (vroegere Monty) ook nabestemming ‘parkzone’ voorzien en deze nabestemming doortrekken tot aan het hoekgebouw ter hoogte van de sfinx.	Er wordt niet ingegaan op het voorstel van de gecoro. Deze garages werden zeer recent gebouwd en zijn een noodzaak voor opvang van parkeervoorzieningen uit de buurt. Het niet meer toelaten voor (her)bouw zou tot ernstige planschade leiden.
Om de privacy van de buurtbewoners te garanderen, is het nuttig om op het grafisch plan randzones af te bakenen met min. 80% extensief groen .		
Door het kerngebied van het park (zone buiten de randzones) te laten bestaan uit max. 60% intensief groen , wordt verzekerd dat in deze zone ook natuurontwikkeling en recreatie samengaan.		
De nieuwbouw in en rond Park Oude God zou geschikt zijn voor WKK (warmte-krachtkoppeling). De milieuraad vraagt om deze optie grondig te onderzoeken, te evalueren op alternatieven en eventueel op te nemen in de bindende bepalingen en bijhorende reglementen.	Realisatie is mogelijk binnen de bestaande bouwzones – geen wijziging RUP	
De milieuraad vraagt voldoende trage wegen te voorzien in het parkgebied en in het bijzonder duidelijkere uitspraken te doen op het vlak qua toegangswegen tot het parkgebied. Het grafisch plan bevat momenteel immers nauwelijks	Ontwerp en inrichting van het publieke domein zijn geen onderdeel van het RUP maar zullen bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied door het bestuur opgepikt worden.	

Milieuraad	GECORO	Stadbestuur
aanduidingen voor wandel- of fietsverbindingen tussen bv. Lusthovenlaan en de andere uitgangen van de parkzone. De milieuraad stelt voor om de historische kerkwegels door het gebied te herstellen.		
Hoewel geen direct onderdeel van het RUP, dient er de nodige aandacht te zijn voor de verkeersafwikkeling, in het bijzonder in de Lusthovenlaan.	Beheren mobiliteitsdruk, in het bijzonder de afstemming van de nieuwe functies en het groot aantal zwakke weggebruikers (school, kinderopvang, jeugd) dat gebruik maakt van het plangebied is aangewezen.	
De milieuraad vraagt om de te verharden openbaar domein ook verplicht uit te voeren in waterdoorlatende verhardingen (vb. waterdoorlatende klinkers, in klinkers (gebakken of beton) met een afstandhouder (brede open voeg), in grastegels, grind of dolomiet).	- gebruik van waterdoorlatende materialen verplichten in de parkzone, rekening houdend met de waterdoorlaatbaarheid van de ondergrond - verhardingen in privétuinen beperken tot terrassen en een minimum oppervlakte aan groen opleggen	De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast.
De afwatering van het overtollige hemelwater gebeurt in een open goot die afgeleid wordt naar een wadi.	De mogelijkheid voor afwatering oppervlaktewater naar de open zones is voorzien – geen wijziging RUP	
De afvoeren van alle dakoppervlakken worden op de regenwaterput aangesloten.		
Overtollig hemelwater op tuinverhardingen watert af naar de eigen tuin; in publieke gedeelten naar grachten en rietstroken.	De mogelijkheid voor afwatering oppervlaktewater naar de open zones is voorzien – geen wijziging RUP	
De in art. 12.1 opgelegde preventieve maatregelen om de impact op de grondwaterstromingen te beperken dienen een duurzaam karakter te hebben. Daarom vraagt de milieuraad om enkel passieve technieken toe te laten zodat geen voortdurend energieverbruik noodzakelijk is (zoals bv. bij retourbemaling).	- Uitvoeren van een hydrogeologisch- en stabiliteitsonderzoek m.b.t. de ondergrondse parking opgenomen in de voorschriften. Gecoro stelt zich de vraag of de watertoets niet had moeten gedaan worden vóór de beslissing om op die plaats een ondergrondse parking (tot -2) te maken - de opmaak van een waterplan is belangrijk om latere invulling (ondergrondse parking) en inrichting van het park (bovengrondse vijver of wadi) aan af te toetsen. Het zou nog interessanter zijn om voor de hele gemeente een globaal grondwaterplan te laten opmaken en de grondwaterstromingen in kaart te brengen..	Elke stedenbouwkundige aanvraag wordt thans onderworpen aan een watertoets en gepaste maatregelen kunnen worden opgelegd. Er kan overwogen worden een dergelijk plan op te maken in de toekomst voor het volledige grondgebied van Mortsel. Deze beslissing staat buiten de opmaak van het Rup en dient hier dus niet in opgenomen te worden.
In het huidige gebied staan er heel wat oude en waardevolle bomen. De milieuraad pleit voor behoud en integratie van dit groene kapitaal in het nieuwe project. Ingeval behoud niet mogelijk is, dient er in eerste instantie geopteerd te worden voor verplanting naar het nieuwe park. Pas als verplanting niet mogelijk is, kan er sprake zijn van rooien met compensatie.	het waardevolle karakter van de dreef verzekeren door op te leggen dat afgestorven bomen moeten vervangen worden	De toelichtingsnota wordt aangevuld
In het gebied moet het toegelaten zijn om voorzieningen aan te leggen in wijkcomposteren (appartementsbewoners) en het composteren van afval afkomstig van het		

Milieuraad	GECORO	Stadbestuur
groenbeheer (heeft een ecologische functie).		
Afsluitingen tussen parkzone en de aangrenzende tuinen dienen doordringbaar te zijn voor kleine zoogdieren zoals bv. egels.	- Niet verplichten, wel groene afsluitingen opleggen tussen privé-tuinen en het park, geen muren. - Groene afsluitingen opleggen tussen privétuinen en park	De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast: “Het afsluiten van de kavelgrenzen, uitgezonderd de grenzen tussen de tuinen en de parkzone, wordt enkel toegelaten met muurconstructies in gevelsteen,houten afsluitingen, streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan. De overgang tussen het openbare park en de tuinen langs de Edegemsestraat, Lusthovenlaan en E. Thieffrylaan dient door de beheerder van het parkgebied op een uniforme, groene en esthetisch & kwalitatief verantwoorde wijze te worden afgewerkt. Private afsluitingen zijn verplicht in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een max. hoogte van 2.00m.”