



Kopers trekken zich terug bij Rotterdams nieuwbouwproject door aanwezigheid Japanse duizendknoop

Op een bouwplaats in Rotterdam-Zuid zorgt Japanse duizendknoop voor grote problemen. RTV Rijnmond berichtte begin mei dat de bouw mogelijk stil komt te liggen. Inmiddels heeft ook het AD al diverse berichtgeving aan de problematiek gewijd. Vakblad Stad + Groen is benieuwd naar de ontwikkelingen en belt een aantal betrokkenen.

Auteur: Willemijn van Iersel

Verkeerd handelen

Remko Andeweg van Bureau Stadsnatuur, een Rotterdams ecologisch adviesbureau, is bekend met de problemen aan de Groene Hilledijk in Rotterdam-Zuid. Hij stond RTV Rijnmond al eerder te woord. Andeweg: 'De plant was op dit bouwperceel al aanwezig, maar slechts kleinschalig. Door het handelen van de aannemer zijn de brandhaarden verspreid over het hele terrein tijdens het bouwrijp maken van het perceel. Wij zijn als Bureau Stadsnatuur geen directe partij, maar wel betrokken bij duizendknoopproblematiek in Rotterdam en het havengebied.'

Andeweg vervolgt: 'Ik denk dat dit een vrij kenmerkende situatie is voor wat er nu in Nederland gebeurt. Al vanaf november waren er signalen naar de gemeente en de projectontwikkelaar dat er duizendknoop aanwezig is op het terrein. Of deze signalen zijn genegeerd of niet zijn doorgelopen, weet ik niet. Laten we uitgaan van de vriendelijke optie dat men het ergens is vergeten door te geven. Nu het nieuws de bewoners en de media heeft bereikt, begint de projectontwikkelaar initiatief te nemen om in actie te komen. Ik heb vernomen dat er al potentiële kopers van de koop van een huis aan de Groene Hilledijk hebben afgezien.'

Elektricide van invasieve exoten

Ramm importeert als enig Nederlands bedrijf de Britse Rootwave, een tool die onkruid bestrijdt door middel van elektriciteit. Of beter gezegd: elektricide, onkruidbestrijding door elektriciteit. Jeroen van de Ven, mede-eigenaar van het bedrijf, merkt dat er een nieuwe doelgroep is voor zijn Rootwave: 'De vastgoedmarkt begint ons te vinden. Er is een enorme vraag naar deze methode. Projectontwikkelaars zoeken een methode waarmee ze van deze problematiek af zijn. Het grote voordeel van onze methode is dat je niet in de bodem hoeft te roeren, en dat zonder chemiegebruik.'

Specialist duizendknoop

Aad van Leeuwen van Stadsbeheer Rotterdam stond al eerder de NOS te woord over de duizendknoopproblematiek in Rotterdam. Van Leeuwen geldt als specialist op het gebied van Japanse duizendknoop bij Stadsbeheer. Wanneer ik Van Leeuwen bel, heeft hij zojuist een overleg achter de rug met projectontwikkelaar Impact Vastgoed. Van Leeuwen: 'In dit overleg hebben we afgesproken dat zij op hun eigen bouwterrein gaan bestrijden en dat het openbaar gebied voor onze rekening komt. Hierbinnen proberen we zoveel mogelijk samen te werken.' Van Leeuwen merkt geheel terecht op: 'Japanse duizendknoop is niet een probleem dat rekening houdt met fysieke grenzen. Als goede burens gaan we daarom samenwerken.'



Remko Andeweg

'Japanse duizendknoop is niet een probleem dat rekening houdt met fysieke grenzen. Als goede burens gaan we daarom samenwerken.'

Taakverdeling

Stadsbeheer Rotterdam gaat duizendknoop bestrijden op zijn eigen Rotterdamse manier, met als uitgangspunt uitputting. Tweemaal per jaar wordt er gemaaid door aparte aannemers. Het maaisel wordt afgevoerd en vernietigd. Nieuwe haarden zullen door Stadsbeheer worden afgegraven en afgevoerd. Van Leeuwen laat weten dat de projectontwikkelaar een proef gaat doen met elektricide. Hiervoor is een specialist in de arm genomen. Wie Impact Vastgoed hierbij gaat adviseren, is onbekend. Volgens Van Leeuwen zullen nieuwe duizendknoopharden op het bouwterrein verder zoveel mogelijk worden afgegraven en afgevoerd. Een kostbare klus, maar nodig om toekomstige bewoners geen achtertuin vol invasieve exoten cadeau te doen.



Jeroen van de Ven

Specialist in de arm

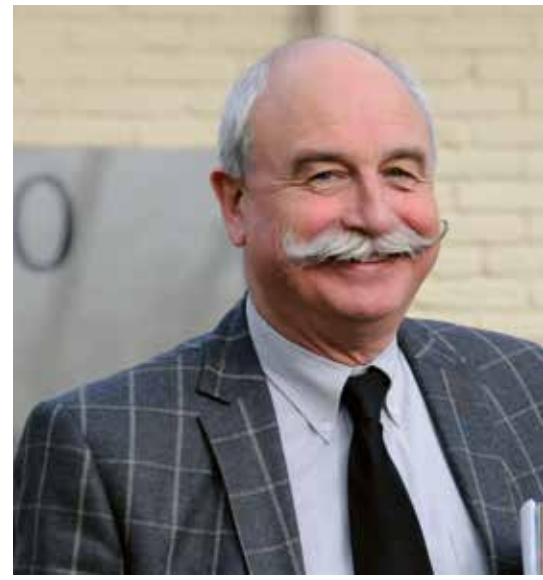
Marco Praagman, directeur van Impact Vastgoed, erkent in het interview met RTV Rijnmond dat het probleem verholpen moet worden voor de kopers. 'We hebben daarom besloten een adviesbureau in te schakelen. Een specialist werkt nu aan een plan van aanpak.' Hoe Impact Vastgoed omgaat met de nieuwe bewoners die inmiddels al hun intrek hebben genomen, komen wij niet te weten. Op herhaaldelijke telefonische verzoeken krijgt dit vakblad geen reactie.

Inmiddels hebben al verschillende kersverse inwoners van de nieuwbouwwijk hun ongenoegen geuit tegen het AD. De bewoners zijn niet blij met hun achtertuin vol Japanse duizendknoop; zij broeden op de vraag bij welke partij ze een aansprakelijkheidsclaim kunnen neerleggen. Ook laten de bewoners de krant weten dat ze bang zijn voor schade aan funderingen en schuttingen in de toekomst.

PvdA-fractievoorzitter Co Engberts heeft inmiddels vragen gesteld aan het Rotterdamse college van burgemeester en wethouder. 'Ik wil van B en W weten wie er voor de kosten gaat opdraaien en op welke manier we de bewoners verder op weg kunnen helpen.'

Onwetendheid bron van problemen

Het probleem is ontstaan tijdens het bouwrijp maken van het terrein. Van Leeuwen wil niet spreken over fouten, maar liever over onwetendheid. Van Leeuwen: 'Een aannemer heeft in opdracht van de projectontwikkelaar de grond bouwrijp gemaakt. Door onwetendheid wordt deze grond bewerkt en verspreidt het



Wim Heijltjes (Heijltjes Advocaten)



Niels de Nijs

probleem zich steeds verder. Daarom zijn we blij met alle publiciteit en aandacht voor deze casus. Hoe meer mensen bekend raken met de problematiek, hoe beter.' Van Leeuwen hekelt wel de toon van sommige landelijke media bij de duizendknoopberichtgeving. 'Er wordt gesproken over een horrorplant. Dat mag wel iets genuanceerd worden. Het is een serieus probleem, maar de wereld kent wel urgenter problemen.'

**Be social**

Scan of ga naar:

www.stad-en-groen.nl/arti-[cle/29958/kopers-trekken-zich-terug-bij-rotterdam-nieuwbouwproject-door-aanwezigheid-japanse-duizendknoop](http://www.stad-en-groen.nl/arti-cle/29958/kopers-trekken-zich-terug-bij-rotterdam-nieuwbouwproject-door-aanwezigheid-japanse-duizendknoop)**Juridisch kader**

Van Leeuwen van Stadsbeheer Rotterdam meldt in het artikel dat er niet zozeer een fout is gemaakt, maar dat er sprake is van onwetendheid. Hoe zit dat eigenlijk? Nederland kent geen regelgeving rondom Japanse duizendknoop; kun je dan wel fouten maken? Japanse duizendknoop komt niet voor op de Unielijst van invasieve exoten en is ook niet bestempeld als invasieve exoot op basis van de Wet natuurbescherming, artikel 3.19. Kortom: zowel het Nederlands recht als het Europese recht brandt zijn vingers niet aan de exoot.

Stad + Groen belde verschillende specialisten voor een update.

Eerst bellen we twee bouwrechtadvocaten. Zij vinden het lastig om hier direct iets over te zeggen. Door het ontbreken van wetgeving moet het juridisch kader per geval bekeken worden. Het hangt volledig af van de gemaakte afspraken tussen de partijen: kopers, aannemers, onderaannemers en projectontwikkelaars. Wim Heijltjes, bouwrechtadvocaat bij Heijltjes advocaten, beaamt de complexiteit van deze casus wanneer ik hem die schets. Vanaf zijn vakantieadres wil Heijltjes alleen dit kwijt: 'Afhankelijk van de contracten die zijn gemaakt tussen onderaannemer en projectontwikkelaar, zou de onderaannemer aansprakelijk kunnen zijn als die grond heeft opgebracht waar duizendknoop in zit. Anderzijds moet je kijken naar de partij die de locatie

heeft geleverd waar het probleem zich reeds voordeed. De juridische problematiek vertoont dan sterke gelijkenis met de problemen bij in de bodem aangetroffen verontreiniging. Daar is al wél de nodige jurisprudentie over. Maar ik kan onmogelijk enige uitspraak doen zonder de concrete situatie en de contracten te kunnen bekijken.' Een tweede bouwrechtadvocaat die wij bevragen, wil liever niet met naam en toenaam in het artikel komen, omdat hij betrokken is bij een zaak waarin hij juridisch advies verstrekt over besmette grond en Japanse duizendknoop. Wel wil hij dit zeggen: 'Mijn vermoeden is dat de eigenaar van de grond gaat opdraaien voor de schade. Dus of de projectontwikkelaar nog of al de nieuwe huiseigenaren krijgen de rekening gepresenteerd. Het gaat er bij aankoop van het nieuwe huis om of de aanwezigheid van Japanse duizendknoop non-conformiteit oplevert. Non-conformiteit houdt in dat een aangekocht goed niet de eigenschappen heeft die je mag verwachten bij aankoop. Kortom: staat deze exoot normale bewoning in de weg? Ik vraag het mij af. Mijn voorspelling is dan ook dat het niet makkelijk wordt om in deze casus de aansprakelijkheid vast te stellen.'

Chris van Dijk, onderzoeker plant en milieu bij Wageningen University, beaamt het ontbreken van wetgeving omtrent Japanse duizendknoop. Van Dijk: 'Ik ben geen jurist, maar er bestaat mijns inziens toch ook zoiets zoals zorgplicht. Had deze ontwikkelaar niet op de hoogte moeten zijn van de aanwezigheid van

deze invasieve exoot?' Van Dijk oppert dan ook geen juridische oplossing, maar een praktische: 'Het mooiste zou zijn als de partijen er gezamenlijk uitkomen en de bestrijding ook samen aanpakken. Er bestaat geen "aansprakelijkheidshaakje" waaraan je dit kunt ophangen, maar mensen houden hier wel tot in lengte van dagen last van. Samen de bestrijding aanpakken is dus zeer belangrijk.'

Niels de Nijs, ecooloog bij Sweco, geldt als aanspreekpunt bij het adviesbureau als het gaat om Japanse duizendknoop. De Nijs: 'Volgens mij kennen sommige gemeentes wel lokaal beleid op dit gebied. Zij stellen dan zelf verplichtingen op binnen beleidsregels, waarin zij partijen verplichten om verdere verspreiding te voorkomen door bijvoorbeeld te werken met schone grond. Zo kun je als gemeente veel sneller schakelen en ben je niet afhankelijk van het voorsnog ontbrekende wettelijk kader. Zolang je geen harde wetgeving hebt, blijft het toch een beetje aanmodderen. Want de vraag blijft natuurlijk hoe we om moeten gaan met zo'n soort die op dit moment erg invasief is. Ik denk dat het van belang is om verdere verspreiding nu vooral te stoppen en de bestaande brandhaarden in kaart te brengen. Er wordt ontzettend veel geld besteed aan het bestrijden terwijl niemand hiervoor een sluitende methode heeft. Kunnen we dit geld niet beter besteden aan onderzoek. Zo kunnen we in de toekomst met een eenduidige aanpak deze exoot gericht en grootschalig aanpakken.'