

Informatieblad



Beschrijving locatie

Het EMK-terrein ligt in de Stormpolder in Krimpen aan den IJssel. De stormpolder is grotendeels als bedrijfsterrein ingericht. Het terrein van 5,3 hectare grenst aan de Hollandsche IJssel en de Sliksloot en is geheel afgedekt met een laag asfalt. Twee delen van het terrein zijn afgezet met hekken. Binnen de hekwerken staan een Romneyloods, een zuiveringsinstallatie voor opgepompt grondwater en de onttrekkingsfilters en – pompen voor het grondwater. Het terrein is ongeschikt voor enig gebruik.



Foto EMK-terrein 2008

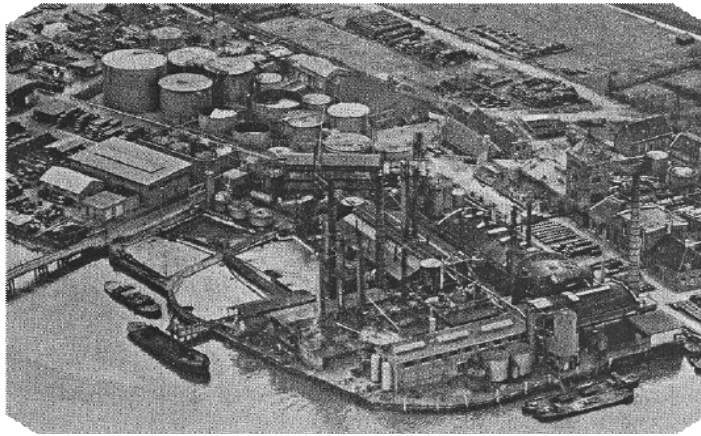
Geschiedenis

Al eeuwenlang vindt langs de oevers van de Hollandsche IJssel bedrijvigheid plaats. De eerste activiteit op het buitendijkse gedeelte van het EMK-terrein was het bakken van stenen in de 16^e eeuw. In 1894 is voor dat deel een vergunning aangevraagd voor de oprichting van een Koolteerfabriek. Koolteer was destijds het basisproduct voor de chemische industrie. De productie start snel daarna en het bedrijf breidt zich in de loop van de jaren uit onder andere met een carbolfabriek en een benzolfabriek en opslagtanks binnendijs. De productie stopt in 1970 als Cindu N.V. haar activiteiten concentreert in Uithoorn.



kaart 1880

De Exploitatie Maatschappij Krimpen (EMK) neemt de installaties van Cindu over en start een handel in afgewerkte oliën. Als de klad in deze handel komt, begint EMK met het inzamelen van chemisch afvalstoffen waar in die jaren een grote behoefte aan was. Uit inspectierapporten van de jaren die volgen blijkt dat veelvuldig de milieuwetgeving wordt overtreden en de ernstige mate van achterstallig onderhoud van de installaties.



Luchtfoto rond 1950

In 1980 gaat EMK failliet. Pas dan wordt duidelijk hoe zwaar het terrein is verontreinigd. Het Nederlandse bodembeleid staat nog in zijn kinderschoenen. In 1983/1984 zijn onder toezicht van de overheid de bovengrondse opslagtanks ontmanteld, de inhoud is afgevoerd naar erkende verwerkingsbedrijven. In 1986 heeft de Staat het eigendom van het terrein door vordering op de toenmalige eigenares verworven.



Luchtfoto omstreeks 1975

Sanering

Het buitendijkse gedeelte en het deel waar de opslagtanks stonden blijken zo smerig te zijn dat er weinig onderzoek is verricht vanwege gezondheidsrisico's. In die jaren is de Interimwet bodemsanering van kracht. Deze wet kent in het geval van saneren twee keuzes; de verontreiniging volledig verwijderen of, indien de multifunctionele sanering financieel niet haalbaar is het isoleren, beheersen en controleren (IBC) van de verontreiniging. Destijds zijn de kosten voor de uitvoering van een multifunctionele sanering geraamd op minimaal honderd miljoen gulden. Dat was voor VROM de reden om voor de IBC-variant te kiezen. Dit hield in het volledig inpakken van de verontreiniging en eeuwigdurende nazorg om de isolatiemaatregelen in stand te houden. De provincie Zuid-Holland heeft de sanering uitgevoerd in opdracht van VROM.

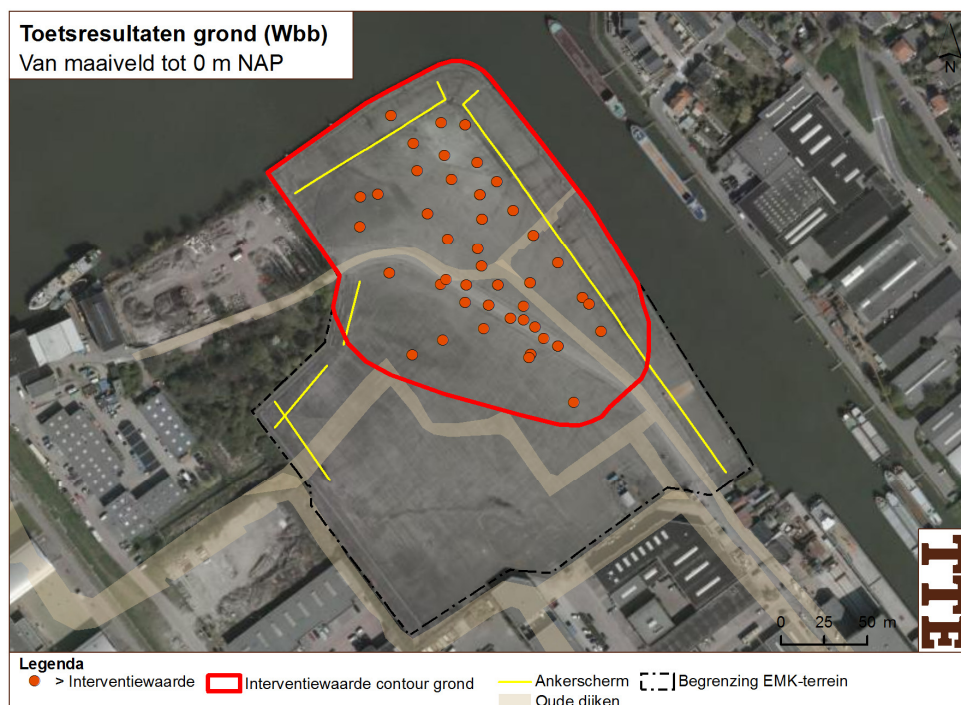
In 1988 zijn de laatste gebouwen bovengronds gesloopt. Het puin is gebruikt om andere delen van het terrein op te hogen. Aan de waterzijde en poldergedeelten langs het terrein is een stalen damwand geplaatst met een lengte van circa 30 meter tot in een slecht doorlatende laag. Aan de landzijde waar een groot deel van de Stormpolder inmiddels is opgehoogd (onder andere met havenslib) tot ongeveer NAP + 4,0 m, bestaat de verticale afscheiding uit een cementbentoniet wand, eveneens tot circa 30 m minus maaiveld. De ondergrondse infrastructuur (funderingen, kelders e.d.) zijn blijven zitten. Er zijn vier diepe bronnen (deepwells) geïnstalleerd om de druk in het diepere grondwater binnen de isolatie lager te houden dan in de omgeving.

Het terrein is opgehoogd tot ruim NAP + 4,0 m aan de randen en tot bijna NAP + 6,0 m in het midden. Als ophoogmateriaal zijn ondermeer 63.000 ton AVI-slakken aangevoerd. In 1990 is de bovenafdekking in de vorm van een laag asfalt aangebracht. Al snel bleek de waterstand binnen de isolatie zodanig te zijn gestegen dat de stabiliteit van de stalen damwand in gevaar kwam. In 1994 zijn 173 filters langs de damwand en de ankerschotten aangebracht. Het water dat wordt opgepompt om de druk bij de damwand te verlagen, is sterk verontreinigd. Een uitgebreide waterzuiveringsinstallatie is nodig om het water te zuiveren alvorens het effluent op het gemeenteriool kan worden geloosd. Het in bedrijf hebben van deze installatie heeft gezorgd voor een flinke verhoging van de jaarlijkse kosten. Het beheer en de controle van de isolatiemaatregelen heeft de provincie in 1993 overgedragen aan de DCMR. De jaarlijkse kosten van de IBC bedragen zo'n € 250.000.

Nieuwe ontwikkelingen

Zoals beschreven is de bodemverontreiniging ingepakt en is heel weinig onderzoek verricht. De situatie is te beschouwen als een "black box". Drie redenen vormen de aanleiding om alsnog uitgebreid onderzoek te doen naar de verontreinigingssituatie:

1. Het vinden van de oorzaak van de (te) hoge grondwaterstanden binnen de isolatie. Als de oorzaak kan worden weggenomen, wordt het in stand houden van de isolatiemaatregelen weer goedkoper.
2. Het Rijk wil verlost worden van dit soort locaties. Deze zijn een blok aan het been en hebben geen maatschappelijke functie.
3. De gemeente Krimpen aan den IJssel heeft plannen om de Stormpolder op te waarderen. Het in gebruik nemen van het EMK-terrein als bedrijfsterrein zou prima passen bij deze ambitie.



Van 2010 tot 2014 heeft de DCMR in opdracht van VROM in fasen onderzoek laten uitvoeren op en naast het EMK-terrein. De resultaten zijn verrassend. De oorzaak van de hoge waterstanden is gevonden (een te lage cementbentonietwand) en bijna de helft van het terrein is nauwelijks verontreinigd en met minimale maatregelen geschikt te maken voor het vestigen

van bedrijven. Op de sterk verontreinigde delen van het terrein is de verontreinigingssituatie goed in beeld gebracht (welke stoffen, concentraties, omvang, drijf- en zaklagen). Daarnaast zijn de plekken in beeld gebracht waar zich ondergrondse obstakels bevinden zoals puin, funderingsresten en kelders. Er is een aantal saneringsvarianten uitgewerkt. Eind 2012 heeft de (ambtelijke) Stuurgroep EMK-terrein besloten naast de nulvariant twee varianten verder uit te laten werken in samenwerking met de gemeente, die een businessplan heeft laten opstellen.



De nulvariant is het verbeteren en aanpassen van de huidige isolatiemaatregelen en doorgaan met eeuwigdurende nazorg.

In 2012 hebben vier aannemers tegen een vergoeding (marktconsultatie) de varianten doorgerekend en zijn de uitvoerings- en veiligheidsrisico's in beeld gebracht. In mei 2013 zijn proefsleuven gegraven. Dat heeft zeer bruikbare informatie opgeleverd.

Voor de uitvoering is een omgevingsplan opgesteld met medewerking van de GGD. Hierin zijn de maatregelen beschreven om de overlast voor de omgeving tot een minimum te beperken en gezondheidsrisico's te voorkomen.

In opdracht van het Ministerie van I&M hebben in 2013 onafhankelijke adviseurs de kosten van de twee saneringsvarianten, de nulvariant en de businesscase beoordeeld. Het doel is dat de betrokken partijen het eens zijn over de gepresenteerde cijfers van een sanering en van de ontwikkeling.



proefsleuf

Als laatste zijn de twee varianten (saneringsopgave en grondexploitatie) onderworpen aan een integrale risicoanalyse. Dat houdt in dat per variant eerst alle risico's zijn benoemd, per risico de kosten zijn geraamd en de kans van voorkomen is bepaald. Met de Monte Carlo-simulatie is per variant het totaal aan risicogeld bepaald.

Op 9 april 2014 heeft de Stuurgroep gekozen voor de variant waarbij het EMK-terrein zodanig wordt gesaneerd dat het geschikt is om als bedrijfsterrein in te richten en geen eeuwigdurende actieve nazorg nodig is. Verder is afgesproken dat het Ministerie van I&M 100 % verantwoordelijk is voor de sanering en de gemeente 100 % voor de ontwikkeling en de exploitatie.

De laatste wapenfeiten zijn het uitzoeken van de verrekenbaarheid van de BTW en de invloed van nautische beperkingen op de inrichtingsplannen en de daarmee samenhangende opbrengsten. Het saneringsplan is gereed en de aanbestedingsdocumenten voor de eerste selectie van aannemers zijn vrijwel klaar.

Naast de functie als beheerder van staatseigendom faciliteert het Rijksvastgoedbedrijf de verkoop van het EMK-terrein.