

BN/De Stem, 21-09-2019

Wordt het nog eens wat met het CSM-terrein in Breda?

Al tien jaar ligt de grond van de voormalige suikerfabriek in Breda braak. Toch heeft eigenaar Corbion, de opvolger van CSM, nog steeds geen flauw idee wat er met het terrein aan de rand van de binnenstad moet gebeuren. Waarom schiet het niet op?

Nico Schapendonk

„We zijn in gesprek met de gemeente. Daarmee bespreken we de processen en daar zitten we constructief in.” Veel meer heeft Corbion-woordvoerder Tanno Massar eigenlijk niet de melden. Er worden veel plannen gelanceerd voor de ongeveer 22 hectare omvattende lap grond, maar alles blijft stil zo lang Corbion niet beweegt. „Dat klopt”, geeft Massar toe. „We hebben geen uitgesproken visie op het terrein, behalve dat we er zelf in ieder geval geen specifiek winstgevend project gaan ontplooiën. We willen er niet voor de eeuwigheid eigenaar van blijven, maar wanneer we er afscheid van nemen, dan moet dat Corbion wel ten goede komen.”

Bredase stadsbestuurders wijzen de suikergigant regelmatig op zijn ‘maatschappelijke verantwoordelijkheid’. Dat wil zeggen dat ze vinden dat Corbion niet moet blijven stilzitten, maar ook wel eens een bijdrage mag leveren aan de ontwikkeling van de stad. Zo is het terrein de laatste tijd in beeld als locatie om toekomstige wateroverlast op te vangen.

Niet voor de lange termijn

Erg veel indruk maakt dat tot nu toe niet: „We willen deze mooie plek in Breda niet voor de lange termijn op onze balans houden, maar we zijn een gezond bedrijf en voelen geen druk om het terrein van de hand te doen”, zegt Massar.”

Hoe gezond Corbion ook is, het bedrijfsresultaat is er sinds 2009 niet beter op geworden. Tien jaar geleden was dat 143 miljoen euro, in 2018 was het bedrijfsresultaat afgenomen tot 88 miljoen euro.

Het terrein van de voormalige suikerfabriek in Breda gezien vanaf het balkon van de rechtbank. © Pix4Profs/ Ramon Mangold

Het lijkt er op dat Corbion en de gemeente elkaar in een soort wurggreep houden. Want ook de normaal nogal uitgesproken wethouder Paul de Beer (Bouwen en Wonen, D66) blijft afstandelijk als het gaat over de toekomst van het CSM-terrein. Waar op het eind van de vorige eeuw zijn voorgangers nog wilde plannen voor dit gebied, beperkt De Beer zich tot: „We zijn in gesprek met Corbion en dat gaat goed. Misschien dat we dit of volgend jaar resultaat boeken. Maar het is nu niet goede moment om daar over uit te weiden. Je moet een broedende kip niet storen”

Wat is dat toch met dat CSM-terrein? Waarom komt er niks van de grond? Vorige week mopperde CDA-raadslid Caspar Rutten nog dat het de Amerikanen in de jaren zestig is gelukt om in tien jaar tijd een man op de maan te krijgen. Dus waarom lukt het Breda niet om in een zelfde periode de grond van de suikerfabriek te herontwikkelen?

Bonnie van Wijk, ambtenaar van de gemeente Breda, heeft daar vorig jaar tijdens een symposium voor vastgoedexperts een paar goede redenen voor gegeven. Een heel belangrijke is dat de grond onvermijdelijke moet worden gesaneerd. Het terrein is voor een groot deel opgehoogd met onbekend ‘bodenvreemd’ materiaal en die moet weg.

„Maar ook alle funderingen, kabels, leidingen en verhardingen moeten worden verwijderd”, aldus Van Wijk. En dat is niet alles. Er liggen misschien ook nog landmijnen en munitie onder de grond. Dat maakt het bouwrijp maken er ook niet eenvoudiger op. Andere hobbels op de weg naar herontwikkeling zijn volgens Van Wijk ‘milieubelemmeringen, zoals geluid, externe veiligheid, stikstofdepositie en de inmiddels aanwezige flora en fauna’. Volgens bronnen op het stadskantoor werd er tien jaar geleden al rekening mee gehouden dat de sanering ongeveer 27 miljoen euro zou kunnen kosten.

Even knip trekken: 60 miljoen euro

Het zou best nog wel eens twintig jaar kunnen duren.

Friso de Zeeuw, Emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft.

Mocht de grond beschikbaar komen,, inclusief een ontwikkelplan, dan kan de gemeente Breda de knip trekken. De ontwikkeling van een nieuwe wijk op het CSM-terrein, in welke vorm dan ook, vraagt om voorzieningen, zoals verbindingen met de rest van de stad. Volgens expert Van Wijk is daar al snel een bedrag van 60 miljoen euro gemoeid. Ter vergelijking: voor de aanleg van de laatste fase van het stadswaterproject De Nieuwe Mark wordt rekening gehouden met 25 miljoen euro.

Dat een grote lap grond tien jaar braak ligt is overigens niet ongebruikelijk in de stedenbouw. „Daar zijn we dit soort termijnen wel gewend. Het zou best nog wel eens twintig jaar kunnen duren”, zegt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Toch vindt ook hij dat er onderhand wel iets meer beweging in dit deel van de stad zichtbaar zou mogen zijn. „Maar ja, wie haast heeft, die betaalt, zeggen ze in de projectontwikkeling. En bij Corbion hebben ze blijkbaar geen haast”, zegt De Zeeuw. Met als gevolg dat de gemeente Breda zich ook op de vlakke houdt. Want te veel enthousiasme leidt ook tot hogere kosten.

De ballenbak

Intussen zijn er diverse groepjes belangstellenden, politici en andere mensen hard aan de slag met plannen voor het CSM-terrein. Jachthavens, conferentieoorden, stadscampings, woningbouw... Het is allemaal al een keer verzonnen. „Dat noemen wij de ballenbak”, zegt De Zeeuw. „Iedereen komt met allerlei wild-westplannen, maar ze zijn stuk voor stuk vrijblijvend. Want zolang je de eigenaar niet bent, heb je er niets over te zeggen.”

Ja, maar een bedrijf als Corbion heeft toch ook een ‘maatschappelijke verantwoordelijkheid’. Nou, dat valt best mee, zegt De Zeeuw: „Het kan best zijn dat een bedrijf gaat voor de maximale opbrengst. Daar kun je dan verder weinig aan doen.”

Smerig, maar heel gezellig

„De suikerfabriek? Dat was romantiek, romantiek, romantiek... Man, wat heb ik het daar naar mijn zin gehad. Echt elke dag was het lachen.” Bredenaar Ruud Benard mist de suikerfabriek nog steeds, al heeft hij er in 1999 voor het laatste gewerkt. Hij werkte daar tijdens de campagne in het ‘tarreerlokaal’. Daar werden de bieten ontdaan van aanhangsels. Gevoelige arbeid, want werd er te veel afgehaald, dan werden de bietenboeren boos. Haalden we er te weinig af, dan werd de kwaliteit van de suiker aangetast. „Af en toe waren ze wel streng, hoor. Boeren kwamen zelfs uit de Noordoostpolder om te controleren of we ons werk goed deden,” vertelt Benard.

Hij mist de fabriek nog steeds: „In het begin was het er smerig, hoor. Als je na het werk naar huis ging zag je de ratten tussen bieten springen. Maar het was er heel gezellig. Al die levendigheid en vooral die zware lucht die tijdens de campagne over de stad dreef... Die herkende je meteen. Heel Bredaas. Net als die silo’s. Jammer dat ze daar niks mee hebben gedaan.”

In totaal heeft Benard vijftien jaar in de suikerfabriek gewerkt. „De mooiste tijd van mijn leven. Je kon er drie maanden werken en daarna negen maanden op vakantie gaan. Dat kwam mij als verzorger in de wielersport prima uit. In de wintermaanden, tijdens de

bietencampagne, lag het wielerseizoen stil. Maar wanneer het werk bij de CSM was gedaan, kon ik meteen weer aan de slag. Dat paste perfect. En dat mis ik nog steeds een beetje.”

‘De bietencampagne: drie maanden geen armoede’

„Mensen in Breda waren echt trots op de suikerfabriek”, vertelt Barbara Putters, die vijftien jaar lang rondleidingen bij de CSM heeft verzorgd. „Ik vond het er zelf ook geweldig. Ze zag er nog het oude werken. Boeren die met een riek de peeën van hun wagens schepten... En dan die saamhorigheid. De suikerfabriek nam dan ook een heel belangrijke plaats in. Als de campagne begon was er drie maanden geen armoede in Breda.”

De fabriek was een soort toeristische attractie, vertelt de Bredase, die nu aan het hoofd staat van Breda Promotions. „We organiseerden rondleidingen voor duizenden mensen. Iedereen vond het interessant. Dat komt omdat je er nog het echte vakmanschap zag. Hoog en laag opgeleid, en alles daar tuszsen in, vond werk bij de suikerfabriek. Dat zie je nu niet meer en dat mis ik. In 2004 heb ik de laatste rondleiding gedaan. We wisten toen al dat de fabriek zou sluiten. Weet je wat zo erg was? Een jaar voordat de suikerfabriek sloot, ging de brouwerij dicht. Veel mensen zijn toen naar de CSM overgestapt, om een jaar later te horen dat die fabriek óók zou sluiten. Dat was voor heel veel mensen een harde klap.”