

# Een dierenpark op een grondwaterwinningsgebied

**Wildlands Adventure Zoo Emmen, voorheen Dierenpark Emmen, ligt deels op grond van de gemeente en deels op gronden van Waterleidingmaatschappij Drenthe. Om de drinkwaterwinning niet in gevaar te brengen, werden bijzondere erfpachtvoorwaarden opgesteld.**

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

Op 25 maart opende *Wildlands Adventure Zoo Emmen* de deuren voor het publiek. Kosten: zo'n 150 miljoen. Het eerste weekend trok het park ruim 25.000 bezoekers. In het nieuwe park zijn een jungle, een savanne én een poolgebied nagebouwd en met een eigen waterfabriek en zonnepanelen is het park vrijwel geheel zelfvoorzienend en volledig CO<sub>2</sub>-neutraal. De verwachtingen waren hooggespannen. Maar al snel verschenen er te leurgestelde reacties op ratingsites. Het probleem: de dieren lieten zich niet zien. De kinderziekten zijn inmiddels opgelost en het park scoort op de ratingsites een dikke voldoende. Toegevoegd notaris Maarten Straatman moest er wel om lachen. 'Dat heb je altijd in het begin. Die dieren hebben een bepaald vluchtgedrag, ze denken: "Ik ga zitten waar jullie me lekker niet kunnen zien." En geef ze eens ongelijk.'

## DIERVRIENDELIJK

Straatman is erfpachtspecialist bij Trip Advocaten & Notarissen uit Groningen en raakte zo'n vier jaar geleden als vaste adviseur van Dierenpark Emmen betrokken bij de transitie tot het huidige *Wildlands*. Het oude park in het centrum van Emmen was toen al uit zijn voegen gebarsten. Een deel van de levende have was verhuisd naar een dependance van zes hectare vlak buiten het Emmer stadscentrum. Die uitbreiding was in 1998, ver vóór Straatmans tijd. Met het dierenpark ging het toen niet zo goed. Het idee om dieren op te sluiten ter lering en vermaak van mensen gold sinds de jaren zestig van de vorige eeuw als achterhaald en daar hadden alle dierentuinen

*'Als de erfpacht eindigt, is de hypotheek op die erfpacht ook verdwenen. Voor de bank geen prettig vooruitzicht'*

last van. Oók Emmen, toch ooit – zeker vergeleken met stadse dierentuinen als Artis of Diergaarde Blijdorp – verreweg de meest 'diervriendelijke' dierentuin van Nederland.

## UNIEK

Oprichter en dierenliefhebber Willem Oosting (1906-1983), kleinzoon van de Emmense notaris Sjuk Oosting, was tijdens een van zijn vele reizen naar buitenlandse dierentuinen *begeistert* door het Hamburger *Hagenbecks Tierpark*, de meest vooruitstrevende dierentuin van zijn tijd, omdat de dieren leefden in hokken waarin de natuurlijke habitat van het dier werd nagebootst. In 1935 opende hij in zijn (enkele hectaren grote) tuin zijn eigen dierenpark – zónder kooien. 'Dat was uniek in Nederland', vertelt notaris Bean Schukken, op wiens kantoor alle akten rond de overdracht van het oude park werden gepasseerd. De Emmense notaris was van de zijde van de gemeente Emmen betrokken bij de herstructurering van het park. 'Later betrok Oosting ook de tuinen van de burens erbij; samen was het iets van twaalf hectare.' Oostings dochter en schoonzoon namen samen met de gemeente het bedrijf in 1970 over, maar het bleef moeilijk om de begroting sluitend te houden. Begin jaren negentig moest er flink worden geïnvesteerd en trad de familie terug. De gemeente Emmen nam ook

de andere helft van het park over en zette de eigendom van het park 'op afstand', via een stichting. Schukken: 'Uiteindelijk stond men voor de keuze: sluiten of uitbreiden. In 2007 is toen besloten om er heel ander park van te maken en het naar de andere kant van het centrum te verplaatsen.'

## GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED

Het lag voor de hand om het gebied rond de pinguïns erbij te trekken. Die grond behoorde toe aan de Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD). Straatman: 'WMD zei: "Prima, maar we willen wel van tevoren heldere afspraken maken over de voorwaarden waaronder er gebouwd en geëxploiteerd mag worden, want het gaat om een grondwaterbeschermingsgebied." In de erfpachtvoorwaarden kwam dus te staan dat *Wildlands* de grond alleen zodanig mag gebruiken, dat de bescherming van het grondwater volledig is gewaarborgd. Bovendien is een eventuele rechtsopvolger van *Wildlands* aan dit contract gehouden.' Voor de gemeente, het dierenpark en de waterleidingmaatschappij viel met die voorwaarden goed te leven. Maar in de overeenkomst stond óók dat als het project niet zou slagen, de grond weer terugging naar WMD; voor financiers een minder prettige boodschap. Straatman: 'Stel dat het park failliet gaat, mag WMD die erfpacht dan zomaar beëindigen? Daar is ook wel discussie over in de literatuur. Wat is dan de positie van de hypotheekhouder? Want als de erfpacht eindigt, is de hypotheek op die erfpacht ook verdwenen. Dat is voor de bank geen prettig vooruitzicht.'

## RISICO

Maar WMD hield voet bij stuk – schoon drinkwater is nu eenmaal een publiek belang. Wel werd in de bepalingen opgenomen dat als de

erfpacht werd beëindigd, WMD de waarde van de opstallen moest betalen aan de curator, vertelt Straatman. ‘De bank heeft dan, op grond van de wet, een pandrecht op die vergoeding en kan dus tegen WMD zeggen: “Betaal die vergoeding maar niet aan de curator, maar aan mij.” We moesten wel uitleggen aan de bank dat de soep niet zo heet gegeten wordt.’

Nam WMD daarmee niet een te groot risico? ‘Nee’, vindt Straatman. ‘Je moet je afvragen wat zo’n dierenpark waard is. De gebruiksmogelijkheden zijn, los van het bestemmingsplan, ook in de erfpachtvoorwaarden heel beperkt, puur om te voorkomen dat er bijvoorbeeld “cowboys” komen die zeggen: “We maken er een pretpark van, of we gaan hier industrie of kantoren realiseren.”’

#### SUBSIDIE

Bij de financiering – door de gemeente, de provincie, het rijk, banken en sponsors – speelde ook nog een ander aspect, vertelt Schukken. ‘Het park werd voor een redelijk groot bedrag overgedragen en *Wildlands*

is gewoon een commerciële onderneming, die mag niet worden gesubsidieerd door de overheid. Er moest worden voorkomen dat de Europese Unie de koopsom als subsidie zag. Daar is door beide partijen een groot accountantskantoor voor ingeschakeld. Maar uiteindelijk is ook dat goed gekomen.’

#### MAATWERK

Een van de bijzonderheden aan de erfpachtconstructie, zegt Straatman, is dat hij erin slaagde om de beide grondeigenaren in hetzelfde ‘keurslijf’ te duwen. ‘Dat is echt maatwerk geweest, en voor *Wildlands* heel prettig dat het zo veel mogelijk is gelijkgetrokken.’ Collega Schukken beaamt dat. ‘Ik heb heel veel respect voor de specialistische kennis van Maarten, dat heeft hij echt heel goed gedaan.’ Als passerend notaris had Schukken een andere, minstens zo belangrijke taak: het bijhouden van de troepen. ‘Het masseren van allerlei kleine irritaties was een heel belangrijke taak voor ons. Als er onderling weer wat wrevel was, gingen wij om de tafel om het op te lossen.’

Beide heren zijn nu nog bezig losse eindjes



aan elkaar te knopen: Straatman de netregistratie van de leidingen op het terrein en de eigendom van de zonnepanelen, Schukken droeg de grond van het oude dierenpark onlangs over aan de gemeente. Die is alweer druk met het inventariseren van nieuwe projecten, met als uitgangspunt dat de grond een ‘groene oase’ blijft in de stad. Er zijn plannen voor een nieuwe kinderboerderij en om het entreegebouw van het oude park om te bouwen tot ateliers voor kunstenaars. De werktitel? ‘Het Mensenpark’. ■

