



hoogheemraadschap  
Hollands  
Noorderkwartier

# Criteria sessie Dijkmagazijnen

Uitgifte in erfpacht  
2 april 2019

# Aan de slag met Watererfgoed

Het hoogheemraadschap bezit vanuit haar rijke verleden veel watererfgoed. In het landschap springen de poldermolens, oude gemalen en dijken natuurlijk direct in het oog. Maar er is ook een grote collectie objecten uit het waterschapsverleden: van prachtige landkaarten en fraai gegraveerde glazen tot authentiek molenmakersgereedschap. Al die monumenten en objecten dragen bij aan het historisch besef en aan het collectieve geheugen. Ze vormen onderdeel van het DNA van Noord-Holland en maken het waterverhaal tastbaar.

Er is nadrukkelijk de intentie uitgesproken om het cultuurhistorisch erfgoed in stand te houden en in te zetten om het verhaal van het waterschap (toen & nu) onder de aandacht te brengen. In juni 2017 heeft dit geresulteerd in de Visie op Watererfgoed. Hierin zijn de leidende principes gepresenteerd en is een eerste aanzet gegeven tot implementatie. Hoe om te gaan met materieel - meer specifiek het gebouwde erfgoed, is een belangrijk onderdeel van deze implementatie.

Vanaf januari is gestart met een pilot Watererfgoed. Hierbinnen wordt met ondersteuning van erfgoed expert COUP een traject uitgezet dat zich richt op de herontwikkeling van markante oude gebouwen die op dit moment in ongebruik zijn geraakt. Het doel is om kansen te verzilveren waar het gaat om herontwikkeling. Daarbij staat binnen de pilot de volgende vraag centraal:

- Op welke wijze kan duurzame instandhouding van het gebouwde HHNK erfgoed bijdragen aan het waterverhaal?



# De Dijkmagazijnen

In de kop van Noord-holland staan drie dijkmagazijnen. Het zijn unieke objecten in een landschap dat gevormd is door actief watermanagement. De dijken langs het IJsselmeer vertellen het verhaal van de polder en de beschutting tegen het water. De dijkmagazijnen speelden hierin een belangrijke rol. Er werden zandzakken en ander gereedschap opgeslagen voor het geval er (nood)werkzaamheden aan de dijk moest worden uitgevoerd.

Tegenwoordig staan de magazijnen grotendeels leeg, of ze zijn in tijdelijk gebruik. Het HHNK is op zoek naar een ondernemer die actief het waterverhaal wil uitdragen en dit kan combineren met zijn of haar activiteiten. De voorkeur gaat uit naar een partij die alle drie de magazijnen in beheer neemt. Omdat de objecten onderdeel uitmaken van een primaire waterkering kiest het HHNK hierbij voor een uitgifte in erfpacht.

Het HHNK wil zich laten verrassen door creativiteit van partijen. In de zoektocht naar een ondernemer wordt nadrukkelijk gekozen voor een openbare (getrapte) procedure. In de selectie- en gunningsfase spelen vooraf bepaalde criteria een belangrijke rol.



# Proces

De eerste stap in het proces is een selectie waarin aan partijen wordt gevraagd een visie in te dienen. Minimaal twee en maximaal vier partijen worden uitgenodigd om hun plan verder uit te werken in businessplan dat meer inzicht verschaft in de (financiële) haalbaarheid. De definitieve plannen worden beoordeeld aan de hand van vooraf gestelde beoordelingscriteria. Na gunning zullen de objecten worden ondergebracht in één erfpachtcontract. Verdere inhoudelijke voorwaarden worden in dit document nader toegelicht.

Op 2 april jongstleden is een ambtelijke kick-off geweest. In deze sessie is input van collega's van verschillende afdelingen en specialismen verzameld. Hierbij zijn 'dromen' en 'nachtmerries' in kaart gebracht. Dit is input geweest voor de voorliggende beoordelingscriteria.



## Kansen (K)

1. Educatie & PR: samen met de dijk het 'waterverhaal' vertellen
2. Aansluiten bij de rust, stilte en het solitaire karakter (het 'grote niets')
3. Samenwerking: 'Week van ons Water'
4. Duurzame / zelfvoorzienende locatie
5. Link met cultuurhistorie / historische vereniging(en)
6. Ambitie: gemeentelijk monument in 2030
7. Integratie in bredere context / breder verhaal
8. Beheer en onderhoud ondergebracht bij ondernemer-exploitant

## Bedreigingen (B)

1. Geen interesse uit de markt
2. Karakter van de locatie gaat verloren door ingrijpende veranderingen of verwaarlozing
3. Geen borging cultuurhistorische waarden
4. Ondernemer biedt geen continuïteit
5. Ondernemer houdt geen rekening met de omgeving
6. Gemeente werkt niet mee
7. Grote investering met (te) weinig resultaat
8. Verborgene (bouwtechnische) gebreken na gunning

# Eisen

## ***Lange termijn instandhouding van het opstal***

Er is sprake van een onderbouwde visie op de lange termijn (bouwtechnische) instandhouding van het opstal. Onderdeel van deze visie is een financiële onderbouwing.

### Toelichting

Met deze eis wordt invulling gegeven aan K8.

# Beoordelingscriteria

## Criterium 1      Waterverhaal

***Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan op originele wijze bijdraagt aan het HHNK-Waterverhaal.***

Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk te maken:

- Op welke wijze de cultuurhistorische waarde van de locatie wordt behouden én onderdeel is van de bedrijfsvoering;
- Op welke wijze (water)educatie en PR onderdeel is van de bedrijfsvoering;
- Met welke vernieuwende ideeën (eventueel in samenwerking met het HHNK) invulling wordt gegeven aan de 'Week van ons Water'.

### Toelichting

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K1, K3, K5, B2 en B3.

## Criterium 2      Programma

***Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan een invulling biedt dat past binnen het (unieke) karakter van de omgeving.***

Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk te maken:

- Op welke wijze de kenmerken van de omgeving (rust en ruimte) terugkomen in het business plan;
- Op welke wijze de verbinding wordt gemaakt tussen de verschillende watererfgoed locaties van HHNK;
- Op welke wijze het business plan invulling wordt gegeven aan de (semi)publieke toegankelijkheid van de locatie.

### Toelichting

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K1, K2, K7 en B5.

# Beoordelingscriteria

## **Criterium 3      Duurzaam ondernemen**

***Dit criterium gaat over de mate waarin het voorgestelde businessplan een duurzaam karakter heeft.***

Aan dit criterium wordt invulling gegeven door inzichtelijk te maken:

- Op welke wijze en in welke mate de locatie (energetisch) wordt verduurzaamd;
- Op welke wijze wordt aangetoond dat sprake is van een haalbaar en duurzaam business plan.

### Toelichting

Met dit criterium wordt invulling gegeven aan K4, B4 en B7.