Vertrouwelijk

Verwijzingsdocument participatieopbrengst naar tenderdocumenten

Dit document maakt geen onderdeel uit van de officiële tenderdocumenten en is opgesteld als hulpmiddel voor de klankbordgroep Immenhorst.

Waarom u dit overzicht ontvangt

Op 29 oktober 2026 bespreken we de tenderdocumenten voor de te realiseren verblijfsaccommodatie voor arbeidsmigranten op de Immenhorst in ’s-Heerenberg. Wij vragen aan u om met ons mee te kijken of de opbrengsten van het doorlopen participatietraject herkenbaar zijn meegenomen. Dit overzicht helpt u om die bespreking voor te bereiden.

Wat we hebben gedaan

Het participatietraject bestond uit verschillende onderdelen. Zo zijn er in totaal 4 rondetafelgesprekken gevoerd, zijn er diverse persoonlijke gesprekken geweest met omwonenden en ondernemers, zijn er vragen beantwoord via de mail en heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Ook is een bestaande huisvestingslocatie in Zevenaar bezocht. Van de rondetafelgesprekken en de informatiebijeenkomst zijn verslagen gemaakt die u kunt terugvinden op de projectenpagina van de gemeente.

Vervolgens is er een notitie opgesteld (met als titel: Verwerking participatieopbrengsten Immenhorst) waarin alle opgehaalde zorgen, wensen en aandachtspunten opnieuw benoemd zijn en zijn verdeeld over 3 categorieën: tender, gemeente en exploitant. Daarmee wordt duidelijk welke onderwerpen in de tender worden meegenomen, welke de gemeente zelf oppakt en welke later door de exploitant worden uitgewerkt.

Dit overzicht bevat alleen de 35 punten voor de tender. Per punt kunt u zien waar en hoe dit is verwerkt in het voorselectie- en selectiedocument.

Hoe u het overzicht kunt lezen

In de linkerkolom staat het participatiepunt uit de notitie. In de middelste kolom staat waar u dit onderwerp in het voorselectie- en selectiedocument kunt vinden. De rechterkolom beschrijft wat daar over het onderwerp staat. Zo kunt u de opgehaalde inbreng en de verwerking in de tender naast elkaar leggen.

Het teken § verwijst naar een paragraaf. De code K staat voor kwaliteitseisen, M voor kwaliteitswensen en P voor proceswensen. De codes komen in beide documenten voor (voorselectiedocument hoofdstuk 3; selectiedocument § 2.4 en § 2.5). Paragraafverwijzingen zijn naar het voorselectiedocument, tenzij anders vermeld. De nummers van de participatiepunten volgen de bijlagen en de volgorde van de notitie. Doordat alleen de tenderpunten zijn opgenomen, worden sommige nummers overgeslagen.

Kijk tijdens het lezen of u de ingebrachte reacties goed herkent in de tender. Noteer alvast wat u onduidelijk vindt of wat volgens u nog ontbreekt. Dit bespreken we tijdens de bijeenkomst.

Toelichting op de verwerking van de participatie in de tender – Eisen en Wensen

Tijdens het participatietraject zijn veel zorgen, wensen en aandachtspunten opgehaald. Deze zijn zoveel mogelijk meegenomen in de tenderdocumenten. Daarbij is het belangrijk om te weten dat niet alle punten als harde eis zijn opgenomen. Dat betekent niet dat deze punten minder belangrijk zijn of niet zijn meegenomen.

Wat is het verschil tussen een eis en een wens?

In de tender maken we onderscheid tussen eisen en wensen.

- Eisen zijn voorwaarden waaraan partijen verplicht moeten voldoen.
- Wensen geven aan wat de gemeente belangrijk vindt en graag terugziet in de plannen van partijen. Deze wensen tellen mee bij de beoordeling van de plannen.

Niet ieder aandachtspunt kan juridisch of binnen de kaders van de tender als harde eis worden vastgelegd. Daarom zijn sommige punten als wens opgenomen.

Een wens is niet vrijblijvend**.** Partijen kunnen punten verdienen door goed aan de wensen tegemoet te komen. Hoe beter een partij hierop inspeelt, hoe hoger de beoordeling op die onderdelen kan zijn en hoe groter de kans om de tender te winnen. Op deze manier hebben ook de wensen invloed op de kwaliteit en inhoud van de plannen.

Wat vragen we van de klankbordgroep?

We vragen u om bij het lezen van de tenderdocumenten niet alleen te kijken welke aandachtspunten als eis zijn opgenomen, maar vooral ook of en hoe de opgehaalde punten herkenbaar terugkomen in de eisen en wensen.

Daarbij horen we graag:

- Herkent u de zorgen, wensen en aandachtspunten uit het participatietraject voldoende in de tenderdocumenten?
- Vindt u dat de manier waarop deze punten zijn verwerkt recht doet aan wat tijdens de participatie is ingebracht?
- Zijn er aandachtspunten die volgens u onvoldoende terugkomen?

Uw reactie helpt ons om te beoordelen of de opbrengsten van de participatie goed zijn verwerkt en of de tenderdocumenten op onderdelen nog moeten worden aangescherpt.

Welke documenten zijn gebruikt

Dit overzicht is gebaseerd op de notitie Verwerking participatieopbrengsten Immenhorst van 8 oktober 2026 en het Voorselectiedocument en het Selectiedocument, beide conceptversies van 12 oktober 2026.

1. Beheer, toezicht en veiligheid

Tenderpunten uit bijlage 1 van de participatienotitie

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
1.1 Professioneel beheer van de locatie	K9; M15 (monitoring)	De aanbieder beschrijft hoe het dagelijks beheer wordt georganiseerd, zoals toezicht, schoonmaak, onderhoud en klachtenafhandeling. Ook beschrijft hij de inzet van voldoende deskundig beheerpersoneel.
1.2 24/7 aanwezigheid van een beheerder	K6 en K10	Er moet dag en nacht een beheerder op de locatie aanwezig zijn. De aanbieder beschrijft hoe de personeelsbezetting en vervanging worden geregeld, zodat die aanwezigheid steeds is verzekerd.
1.3 Zichtbare en aanspreekbare beheerder	K10	De beheerder moet op de locatie zichtbaar aanwezig zijn en gemakkelijk kunnen worden aangesproken en bereikt door bewoners, omwonenden, bedrijven, gemeente en hulpdiensten.
1.6 Samenwerking met gemeente, BOA's en politie	P4; K10 (bereikbaarheid)	De aanbieder beschrijft hoe hij samenwerkt met gemeente, BOA's, politie en hulpdiensten. Daarbij gaat hij in op wie waarvoor verantwoordelijk is, hoe incidenten worden gemeld en wanneer andere partijen worden ingeschakeld.
1.8 Veiligheid in de omgeving van de locatie	M16; M13 (veiligheid)	Het ontwerp moet aandacht besteden aan de veiligheid van bewoners en de omgeving. Daarbij worden onder meer verlichting, goed overzicht, zichtlijnen en controle van de toegang genoemd.
1.9 Duidelijkheid over doelgroep en maximale verblijfsduur	Voorselectie § 2.1 en § 2.4; K14–K15	De locatie is bestemd voor arbeidsmigranten die in Montferland of maximaal 15 km daarbuiten in Nederland werken. Bewoners mogen maximaal zes maanden achtereen blijven en moeten hun hoofdverblijf elders hebben. De exploitant registreert en controleert dit.

2. Verkeer, parkeren en bereikbaarheid

Tenderpunten uit bijlage 2 van de participatienotitie

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
2.1 Voorkomen van verkeersonveilige situaties	K8; M20	De aanbieder beschrijft hoe bewoners reizen en welke routes zij gebruiken. Daarbij laat hij zien hoe onveilige situaties tussen voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer worden voorkomen.
2.2 Goede verkeersafwikkeling op en rond de locatie	K8; M20	De aanbieder maakt een plan voor het verkeer op en rond de locatie. Daarin staan onder meer vervoermiddelen, verwachte verkeersbewegingen, haal- en brengtijden en routes.
2.3 Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein	K7; M19; M9 (inrichting)	De benodigde parkeerplaatsen moeten op het eigen terrein komen. De aanbieder laat zien hoeveel plaatsen nodig zijn voor bewoners, medewerkers en bezoekers, ook op drukke momenten. Bij de buitenruimte wordt een parkeernorm van 0,4 genoemd.
2.4 Voorkomen van parkeeroverlast in de omgeving	K7–K8; M19–M20	Parkeren wordt op het eigen terrein opgelost. De aanbieder beschrijft hoe het vervoer en de parkeerplaatsen helpen om blijvende parkeer- en verkeersoverlast in de omgeving te beperken of te voorkomen.
2.5 Veilige looproutes van en naar voorzieningen	M20; M16	Het verkeersplan beschrijft veilige en logisch ingerichte looproutes tussen de ingang, de fietsenstalling, de openbare ruimte en voorzieningen die bewoners gebruiken. Ook wordt aandacht gevraagd voor de sociale veiligheid van de routes.

3.Ruimtelijke kwaliteit en inrichting

Tenderpunten uit bijlage 3 van de participatienotitie

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
3.1 Goede ruimtelijke inpassing van de locatie	K18; M16	De aanbieder laat zien hoe het plan past in de omgeving en volgens de ruimtelijke regels kan worden uitgevoerd. Het ontwerp besteedt aandacht aan de plaatsing en uitstraling van gebouwen en de inrichting van het terrein.
3.2 Hoogwaardige architectonische uitstraling	M16	Het ontwerp besteedt aandacht aan de uitstraling, gebruikte materialen, afwerking, ingang en gezamenlijke ruimten. De gebouwen moeten een hoogwaardige uitstraling hebben en prettig van schaal zijn voor mensen.
3.3 Voldoende groen en een aantrekkelijke inrichting van de buitenruimte	M9; M16	Het ontwerp van het terrein bevat groen, zitgelegenheid, beschutting, verlichting en ruimte voor ontmoeting, rust, sport en ontspanning.
3.4 Goede verhouding tussen bebouwing, parkeren en verblijfsruimte	M9	Het plan beschrijft hoe gebouwen, parkeerplaatsen, groen en ruimte om elkaar te ontmoeten en buiten te verblijven samen een passend geheel vormen.
3.5 Rekening houden met de positie van omliggende bedrijven	K18; M17	De huisvesting mag omliggende bedrijven niet onredelijk beperken in hun huidige activiteiten of activiteiten die zij volgens de regels mogen uitvoeren. Ook wordt beschreven hoe de bedrijven bereikbaar blijven.
3.6 Goede aansluiting op het bedrijventerrein	M16	De gebouwen en het terrein moeten qua uitstraling en inrichting passen bij het karakter van het bedrijventerrein.
3.7 Hotelmatige uitstraling van de accommodatie	M16	De uitstraling is omschreven als hoogwaardig, gastvrij, eigentijds en duurzaam verzorgd. Daarbij is aandacht voor de ingang, gezamenlijke ruimten en terreininrichting. De tender gebruikt hiervoor deze omschrijving in plaats van het woord hotelmatig.
3.8 Recreatieve voorzieningen op de locatie	K17; M9	Er komen voorzieningen voor verblijf en ontspanning, passend bij het aantal bewoners. Bij de buitenruimte worden ook sport- en recreatieve voorzieningen genoemd. De rij over deze voorzieningen is in het document aangeduid als K1.
3.9 Ontmoetingsruimten voor bewoners	M8	De aanbieder laat zien welke gezamenlijke ontmoetingsruimten er komen, hoe groot die zijn, hoe ze worden ingericht en hoeveel mensen er gebruik van kunnen maken. Deze ruimten moeten passen bij het aantal bewoners.

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
3.10 Goede kwaliteit van de buitenruimte	M9; M16	Het terrein wordt ingericht met aandacht voor groen, ontmoeting, rust, sport en ontspanning. De buitenruimte moet in verschillende seizoenen bruikbaar zijn en aansluiten op de gebouwen en de omgeving.

4. Leefbaarheid en verblijfskwaliteit

Tenderpunten uit bijlage 4 van de participatienotitie

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
4.1 Goede verblijfskwaliteit	M1; K4–K5; M8–M9	Bij de beoordeling wordt gekeken naar het geheel van persoonlijke ruimte, privacy, voorzieningen, buitenruimte, begeleiding en beheer. De huisvesting moet ook voldoen aan de geldende SNF-normen, tenzij de gemeente strengere eisen stelt.
4.2 Voldoende ontmoetingsruimten	M8	De aanbieder beschrijft het aantal ontmoetingsruimten, hun grootte en inrichting en hoeveel mensen er gebruik van kunnen maken. Hij laat zien dat dit past bij het aantal bewoners.
4.3 Sport- en recreatieve voorzieningen	K17; M9	Er komen voorzieningen voor verblijf en ontspanning. Bij de inrichting van het terrein wordt ook aandacht gevraagd voor sport en recreatie. De rij over de voorzieningen is in het document aangeduid als K1.
4.4 Buitenruimte die uitnodigt tot verblijf	M9	De buitenruimte biedt groen, zitgelegenheid, beschutting en verlichting, met ruimte om elkaar te ontmoeten, tot rust te komen, te sporten en te ontspannen.
4.6 Goede balans tussen rust en levendigheid	M9	Bij voorzieningen op het eigen terrein wordt aandacht gevraagd voor een goede balans tussen rust en levendigheid.
4.7 Verblijfskwaliteit als onderdeel van de beoordeling	M1; voorselectie § 1.2 en hoofdstuk 3	De kwaliteit van het verblijf komt terug in de beoordeling van onder meer persoonlijke ruimte, privacy, voorzieningen, buitenruimte, begeleiding en beheer. Dit valt onder het onderdeel kwaliteit, waarvoor in totaal 60 punten beschikbaar zijn.

5. Zorg, begeleiding en welzijn

Tenderpunten uit bijlage 5 van de participatienotitie

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
5.1 Goede begeleiding van bewoners	M18; M15 (monitoring)	Het beheer- en exploitatieplan beschrijft de verantwoordelijkheden voor welzijn en begeleiding van bewoners en wat de beheerorganisatie daarbij doet.
5.4 Samenwerking met zorginstanties	M13 en M15	Het beheerplan beschrijft hoe bewoners zo nodig passende zorg of hulp krijgen en hoe wordt samengewerkt met zorg- en hulpverleningsorganisaties.
5.6 Goed vervoer van en naar het werk	K8; M20 en M18	De aanbieder beschrijft hoe het vervoer van en naar het werk wordt georganiseerd. Ook beschrijft hij welke taken de exploitant, beheerders, werkgevers en uitzendorganisaties daarbij hebben.
5.7 Aandacht voor welzijn van bewoners	M1; M18; M15 (monitoring)	Bij de beoordeling wordt gekeken naar de bijdrage van huisvesting, voorzieningen, begeleiding en beheer aan het welzijn van bewoners. Het beheerplan beschrijft hoe bewoners worden begeleid en ondersteund.

6. Communicatie, participatie en bestuurlijke borging

Tenderpunten uit bijlage 6 van de participatienotitie

Participatiepunt	Vindplaats in tender	Hoe staat het in de tender
6.1 Transparante communicatie	K13; P3; voorselectie § 1.2	De aanbieder maakt een communicatie- en participatieplan voor de bouw en de periode waarin de locatie in gebruik is. Daarin staat wie welke informatie krijgt, via welke kanalen en wanneer, en hoe vragen, klachten en incidenten worden behandeld.
6.4 Voortzetten klankbordgroep	K13; K9 aanvullend	De exploitant moet vóór ingebruikname een klankbordgroep oprichten en deze tijdens de exploitatie in stand houden. De exploitant organiseert daarvoor vóór ingebruikname een klankbordgroep en houdt deze daarna in stand. De tender spreekt over het inrichten van een groep; voortzetting van de bestaande groep wordt niet afzonderlijk benoemd.
6.6 Borging van gemaakte afspraken	P7; K19; voorselectie § 3.2	De eisen en de beloften van de gekozen aanbieder worden opgenomen in de overeenkomst met de gemeente. De exploitant rapporteert of hij deze nakomt. De overeenkomst bepaalt ook welke maatregelen de gemeente kan nemen als afspraken niet worden nagekomen.
6.7 Borging van doelgroep en gebruik van de locatie	Voorselectie § 2.1 en § 2.4; K14–K15; K19	De tender beschrijft voor wie de locatie bedoeld is en hoe deze wordt gebruikt. De exploitant registreert en controleert het tijdelijke verblijf van bewoners. De eisen en toezeggingen worden opgenomen in de overeenkomst met de gemeente.