

Ontwerp omgevingsvergunning

Zaaknummer: 05373987981

1. Inleiding

Op 3 april 2026 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning binnen gekregen voor het bouwen van een geneesmiddelenfabriek (Eli Lilly/Mondrian) op het adres Zonneveldslaan 17, 2235 SC Valkenburg voor de procedureactiviteiten:

- Een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot afwijkend gebruik van gronden of bouwwerken, met bouwwerkzaamheden (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet);
- Een bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet).

2. Besluit

Burgemeester en wethouders van gemeente Katwijk besluiten de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een geneesmiddelenfabriek (Eli Lilly/Mondrian) op het adres Zonneveldslaan 17, 2235 SC Valkenburg te verlenen onder voorwaarden.

3. Procedureel

3.1 Procedure

De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt op uw verzoek voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat wij 26 weken de tijd hadden om op uw aanvraag te beslissen.

3.2 Bevoegd gezag

Gelet op de beschrijving van het bouwplan is het college van burgemeesters en wethouders van gemeente Katwijk gehouden om te beslissen op de aanvraag. Bij het beoordelen van de aanvraag is gekeken naar de invloed van het bouwplan op de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur, het bouwen zelf en brandveiligheid.

3.3 Volledigheid

Iedere aanvraag moet voldoen aan de aanvraagvereisten. Dit betekent dat een aanvrager voldoende informatie en stukken moet opsturen om een aanvraag compleet te maken. Alleen een complete aanvraag kunnen wij in behandeling nemen.

Uw aanvraag is compleet.

3.4 Terinzagelegging

Wij hebben het ontwerpbesluit met de bijbehorende documenten met ingang van 26 juni 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van die terinzagelegging zijn *wel/geen (pm)* zienswijzen naar voren gebracht.

3.5 Bindend advies

Op grond van artikelen 16.15 en 16.15a van de Omgevingswet is de gemeenteraad als adviseur aangewezen om (bindend) advies uit te brengen over een aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



Op grond van artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit wijst de gemeenteraad gevallen aan waarin hij adviseur is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag is.

Bij besluit van 27 mei 2001 heeft de gemeenteraad besloten dat hij het adviesrecht wil laten gelden bij onder meer het realiseren van (ver)bouw van commerciële voorzieningen (zoals winkels, kantoren, bedrijfsruimten), waarbij de vloeroppervlakte aan voorzieningen met meer dan 1.500 m² toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daarbij horende voorzieningen.

De aanvraag om omgevingsvergunning betreft bedrijfsgebouwen waarbij de vloeroppervlakte met meer dan 1.500 m² toeneemt.

Bij besluit van 18 juni 2026 heeft de gemeenteraad een voorlopig positief bindend advies uitgebracht. Het definitief bindend advies van de gemeenteraad volgt na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier;
- Documentenlijst;
- Documenten.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de contactpersoon die staat genoemd in de brief bij dit besluit. Geef bij contact het kenmerknummer van deze brief aan.

[datum pm]

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Katwijk,

de secretaris

de burgemeester,

R.T. Jie Sam Foek

P.N. Middelkoop

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u in beroep gaan bij de rechtbank. Zorg dat uw beroepschrift binnen **zes weken** na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt bij de rechtbank binnen is. In uw beroepschrift vermeldt u uw naam en adres. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u bezwaar maakt. U geeft de datum van het bezwaarschrift aan en ondertekent het bezwaarschrift met uw handtekening.

Stuur uw beroepschrift naar: rechtbank Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Beroep indienen kan ook digitaal via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hier DigiD voor nodig.

Het besluit gaat in na de datum waarop deze brief is verzonden. Ook als u hiertegen in beroep gaat. Wilt u niet dat het besluit ingaat en is er sprake van een spoedeisende situatie? Dan kunt u een verzoek om een voorlopige voorziening doen bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank 's-Gravenhage, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U betaalt hier griffiekosten voor.

Beoordeling van uw aanvraag

Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken, met bouwwerkzaamheden (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig.

Uw aanvraag is niet in overeenstemming met (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan, zie hierna onder "Omgevingsplantoets". We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

MOTIVERING

Dit betreft een integrale beoordeling met betrekking tot het hierboven genoemde plan. Op basis van beleid, wet- en regelgeving en omgevingsaspecten beoordelen wij of we wel of niet meewerken aan het (planologisch) mogelijk maken van het plan. Het plan wordt beoordeeld op basis van de aangevraagde activiteiten en de ontvangen stukken. Indien nodig wordt daarbij het individuele belang afgewogen tegen het algemeen belang.

Ruimtelijke overweging

Het gaat om een aanvraag voor de realisatie van een fabriek/productiefaciliteit met een farmaceutische aard en daarmee de vestiging van een farmaceutische fabrikant op de locatie Zonneveldslaan 17 in Valkenburg. De gevraagde ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk omgevingsplan gemeente Katwijk. De aanvraag is voorzien van een Goflo waarin de gewenste ontwikkeling is onderbouwd aan de hand van de relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare en uitvoerbare ontwikkeling. Bovendien heeft een dergelijke vestiging een aantrekkende werking op andere bedrijven en activiteiten, waardoor ook de lokale en nationale economie verder kan worden versterkt. Er wordt een verbetering van de ecologische kwaliteit gerealiseerd en de kwaliteit van de leefomgeving wordt geborgd. Uit de aangeleverde onderzoeken is voldoende gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de fysieke leefomgeving. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

We kunnen dan ook akkoord gaan met de realisatie van een fabriek/productiefaciliteit met een farmaceutische aard op deze locatie.

De vergunning kan worden verleend onder de (ruimtelijke) voorschriften opgenomen op p. 43 e.v.

Wij zijn tot dit oordeel gekomen door een zorgvuldige afweging van alle ruimtelijk relevante belangen, waarbij de adviezen van de betrokken gemeentelijke beleidsafdelingen in samenhang zijn gezien.

In de toelichting hieronder leest u hoe wij tot dit advies gekomen zijn.

Aanvraag

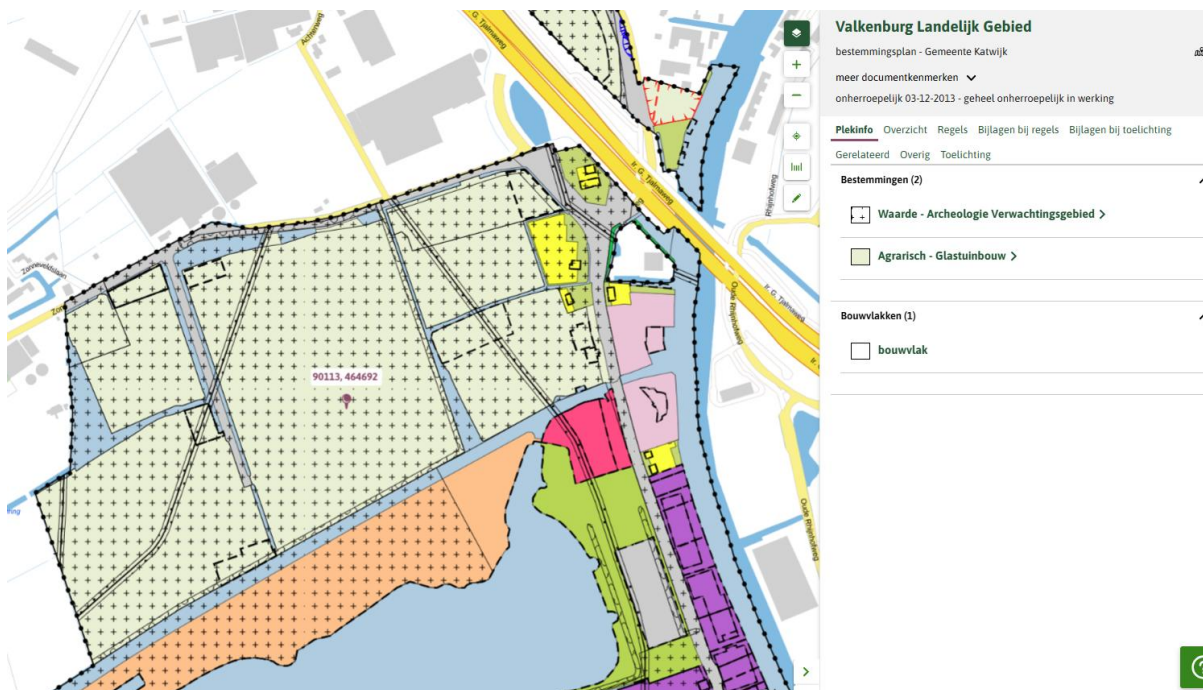
De aanvraag betreft de realisatie van een fabriek/productiefaciliteit met een farmaceutische aard en daarmee de vestiging van een farmaceutische fabrikant op de locatie Zonneveldslaan 17 in Valkenburg.



Figuur 1: Beoogde locatie

Omgevingsplantoets

In het bestemmingsplan “Valkenburg Landelijk gebied”, dat van rechtswege deel uitmaakt van het omgevingsplan van Katwijk, zijn de gronden waar het initiatief wordt gerealiseerd bestemd tot:



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Valkenburg Landelijk gebied”

- ‘Agrarisch – Glastuinbouw’

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ zijn bedoeld voor volwaardige glastuinbouwbedrijven. Op het deel van de gronden met de aanduiding "hovenier" mag een hoveniersbedrijf met glastuinbouwactiviteiten worden gevestigd. Bij de aanduiding "bedrijfswoning" zijn losstaande bedrijfswoningen toegestaan, eventueel gecombineerd met een aan-huis-gebonden beroep. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen zoals laad- en losplaatsen, groen, parkeerruimte, nutsvoorzieningen en water eveneens toegestaan.

- ‘Water’

De gronden met de bestemming ‘Water’ zijn bestemd voor waterhuishouding, waterberging,

waterstaatkundige kunstwerken, voorzieningen, watergangen maar ook: verkeer te water, recreatief gebruik, ligplaatsen voor recreatie en infiltratievoorzieningen.

- 'Verkeer – Verblijf'

De gronden zijn bestemd voor wegen en paden die gebruikt worden voor verblijf en verkeer, inclusief kruisingen, overbruggingen, tunnels en viaducten.

- Dubbelbestemming 'Leiding – Water'

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn, naast andere geldende bestemmingen, ook bedoeld voor een watertransportleiding (max. Ø 1.000 mm) met bijbehorende veiligheidszones en bijbehorende bouwwerken die geen gebouwen zijn. Binnen de belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding mogen geen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, behalve de voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterleiding.

Voor diverse werkzaamheden is eveneens een omgevingsvergunning verplicht, zoals:

- aanleggen van wegen, paden of verhardingen
- aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen
- aanleggen van kabels en leidingen
- uitvoeren van grondbewerkingen (bijv. afgraven, egaliseren, ophogen, drainage)
- wijzigen van watergangen (bijv. verbreden, dempen)
- permanent opslaan van goederen.

- Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' zijn, naast andere geldende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een bijbehorende belemmeringenstrook en bouwwerken die geen gebouwen zijn en die nodig zijn voor deze leiding. Binnen deze belemmeringenstrook (4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding) mogen geen gebouwen of andere bouwwerken worden gebouwd, behalve voorzieningen die direct ten dienste staan van de gasleiding.

Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning in dit gebied werkzaamheden uit te voeren zoals:

- aanleggen van wegen, paden of andere verhardingen
- aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen
- aanleggen van andere kabels en leidingen
- in de bodem indrijven van voorwerpen
- uitvoeren van grondbewerkingen (zoals afgraven, egaliseren, ophogen, drainage)
- wijzigen van watergangen (zoals aanleggen, verbreden of dempen van sloten en vijvers)
- het permanent opslaan van goederen

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Archeologische Verwachtingsgebied'

Uit voorliggende aanvraag blijkt dat een groot deel van de beoogde projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch Verwachtingsgebied' heeft, en een ander deel 'Waarde – Archeologie'. Dit houdt in dat de gronden – naast de overige bestemmingen – ook bedoeld zijn voor het behouden en beschermen van archeologische waarden. Het bouwen van gebouwen of bouwwerken en het uitvoeren van werkzaamheden is alleen toegestaan wanneer uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze waarden niet onevenredig worden aangetast, of wanneer is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'
De gronden met de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, naast de overige daarop van toepassing zijnde bestemmingen, mede bedoeld voor de aanleg, instandhouding en het herstel van de waterkering. Deze waterstaatsbestemming heeft voorrang boven alle andere aan deze gronden toegekende bestemmingen. Binnen dit gebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor de functie van de waterkering.

Ook zijn het Parapluplan Parkeren Gemeente Katwijk, bestemmingsplan Archeologie gemeente Katwijk en het Parapluplan standplaatsen Katwijk van kracht.

Het gevraagde is op grond van bovenstaande in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan Valkenburg Landelijk gebied. Ook is de ontwikkeling geprojecteerd buiten de bouwvlakken en worden de maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan overschreden.

Geldende ruimtelijke kaders

Nationale Omgevingsvisie (Novi)

De geplande ontwikkeling is vanuit het Novi-oogpunt kleinschalig en lokaal van aard. Nationale belangen en beleidskaders vormen geen belemmering voor de uitvoering.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Er wordt in de Goflo voldoende onderbouwd dat er wordt voldaan aan de eisen gesteld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voorliggend plan voldoet aan ambities als gesteld onder 4 en 6 van de Omgevingsvisie van provincie Zuid-Holland. te weten Toekomstbestendig economisch vestigingsklimaat en Ruimte en landschap.

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De volgende gebiedsaanwijzingen zijn van toepassing op de betreffende projectlocatie:

- Gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied;
- Gebieden met beschermingscategorie 2 (buitengebied en groene buffer), alleen van toepassing op het meest zuidelijke deel van de projectlocatie;
- Glastuinbouwgebied;
- Locatie voor windenergie;
- Neder-Germaanse Limes, verwachtingenzone;
- Peilbesluitgebieden;
- Regionale wateren;
- Regionale waterkering.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

Beschermingscategorie 3 (buitengebied):

Het groene karakter van het landschap moet behouden blijven. Ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als ze bijdragen aan landschapskwaliteit, een goede overgang met stedelijk gebied en versterking van groenblauwe structuren.

De fabriek wordt landschappelijk ingepast met een groene rand, representatieve entree, groene buitenruimte en afgeschermd logistieke zones. Parkeren en infrastructuur worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en vergroend.

Gebieden met beschermingscategorie 2 (buitengebied en groene buffer), alleen van toepassing op het meest zuidelijke deel van de projectlocatie;

De zuidzijde van de projectlocatie valt binnen beschermingscategorie 2 (buitengebied en groene buffer). In deze gebieden zijn beperkte ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits de bufferfunctie en kernkwaliteiten (zoals natuur, recreatie, agrarisch karakter en contrast met stedelijk gebied) niet onevenredig worden aangetast.

De locatie grenst aan de Wassenaarse Watering en het Valkenburgse Meer, onderdeel van de Groene Rand. Deze zone moet de impact van verstedelijking beperken en recreatie opvangen. Daarom moet een groene overgang worden gerealiseerd met o.a. een brede beplantingsstrook (minimaal ca. 20 m waar mogelijk) en voldoende grote bomen. Bebouwing, parkeren en logistiek moeten achter deze groene rand en zoveel mogelijk uit het zicht worden geplaatst.

Het plan sluit hiermee aan op de gestelde eisen en voldoet aldus aan de omgevingsverordening.

Glastuinbouwgebied:

De locatie is primair bestemd voor glastuinbouw. Afwijking is alleen mogelijk bij zwaarwegend algemeen belang en als er geen alternatief is. De ontwikkeling past in de ter plaatse aangewezen grote buitenstedelijke bouwlocatie voor bedrijven.

Locatie voor windenergie:

Een deel van de zuidelijke projectlocatie is aangewezen voor windenergie, waar alleen windturbines op specifiek aangewezen plekken zijn toegestaan. Omdat het plan geen windturbines omvat, vormt dit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Archeologie (Neder-Germaanse Limes):

Het gebied ligt nabij UNESCO-werelderfgoed met archeologische waarden. Onderzoek toont Romeinse bewoning en infrastructuur aan, waarmee rekening moet worden gehouden. Er zal een transformatiekader voor het ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd in opdracht van de gemeente Katwijk worden opgesteld. In dit transformatiekader zullen richtlijnen en voorwaarden voortkomen die ook van toepassing zijn op het plangebied Eli Lilly. Bij de totstandkoming van het transformatiekader worden de betrokken overheden (provincie Zuid-Holland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Nederlandse Limessamenwerking) in een begeleidingsgroep betrokken.

Alle voorwaarden en richtlijnen die voortkomen uit het op te stellen transformatiekader gelden ook voor het plangebied Eli Lilly en dienen opgevolgd te worden. Dit is ook meegenomen in de voorschriften bij de omgevingsvergunning.

Regionale wateren:

Het Hoogheemraadschap van Rijnland (verder: HHR) is verantwoordelijk voor waterbeheer. Ontwikkelingen moeten worden getoetst aan waterregels en peilbesluiten. Uit afstemming met HHR is gebleken dat het plan geen belemmering vormt voor de waterkering.

Regionale waterkering:

Ontwikkelingen zijn hier alleen toegestaan als onderhoud, veiligheid en versterking niet worden belemmerd. Uit afstemming met het Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat de projectontwikkeling past binnen de waterveiligheidskaders en geen belemmering vormen.

Mobiliteit en fietsnetwerk:

Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met bereikbaarheid en het hoofdfietsnetwerk langs de Zijlhoeklaan. De bestaande fietsroute kan niet door het terrein lopen, maar wordt in overleg met de gemeente ingepast. Volgens recente plannen ligt het recreatieve fietsnetwerk alleen nog langs de randen van de locatie.

Drinkwatervoorziening:

Er loopt een drinkwaterleiding (Dunea) door het gebied met een beschermingszone. Het ontwerp houdt hier afdoende rekening mee, zodat functioneren en veiligheid niet worden belemmerd.

Toekomstbestendig en duurzaam bouwen:

De ontwikkeling houdt rekening met de volgende aspecten:

- klimaatrisico's (wateroverlast, hitte, droogte, overstroming);
- energiegebruik en duurzame opwekking;
- circulaire materialen;
- beperking van CO₂- en NO_x-uitstoot;
- waterbesparing;
- biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

De plannen voldoen hieraan en worden verder uitgewerkt in het project.

Huisvesting werknemers:

Het plan leidt tot extra werkgelegenheid, en uit het plan is gebleken dat is gekeken naar de aanvullende huisvestingsbehoefte. Zo blijkt dat het merendeel van de werknemers (circa 80%) naar verwachting uit de regio komt en daar blijft wonen, terwijl circa 20% zich mogelijk nieuw vestigt. Aangezien in de directe omgeving van de projectlocatie duizenden nieuwe woningen worden gerealiseerd, waardoor vraag en aanbod in balans blijven, blijft een eventuele extra druk op de woningmarkt als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling beperkt en beheersbaar.

Externe veiligheid:

Met inachtneming van geadviseerde veiligheidsmaatregelen wordt voldaan aan de geldende regels en vormt externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

De plannen sluiten aan bij de rijks- en provinciale regels en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Advies/ Reacties KetenpartnersVeiligheidsregio Hollands Midden*Inleiding*

De beoordeling ziet op de vraag of de door Veiligheidsregio Hollands Midden benoemde aandachtspunten voor omgevingsveiligheid voldoende zijn betrokken bij de BOPA. Deze afweging ziet uitsluitend op de BOPA en daarmee op omgevingsveiligheid in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Overweging

Uit de diverse momenten van afstemming met Veiligheidsregio Hollands Midden volgt dat de aangeleverde stukken voor het BOPA-spoor, voor zover het om omgevingsveiligheid gaat, akkoord zijn onder de voorwaarde dat in samenspraak met de Veiligheidsregio de onderdelen risicocommunicatie, bedrijfsnoodplan, bereikbaarheid voor hulpdiensten en bluswatervoorzieningen verder worden uitgewerkt en geborgd.

Bron: mail "Re: VRHM/ODWH/MEES/DGMR/REDC – EV/OV onderzoek", Katwijk 10 juni 2026, Afstemming Veiligheidsregio Hollands Midden, ODWH, initiatiefnemer en gemeente Katwijk over het BOPA-spoor (gespreksverslag 9 juni 2026); mail "Overleg gisteren Eli Lilly", VRHM, 4 juni 2026; "DGMR, Notitie Omgevingsveiligheid, kenmerk B.2025.0772.13.N001, 26 mei 2026."

Conclusie

De reactie van Veiligheidsregio Hollands Midden geeft geen aanleiding om negatief te adviseren over de BOPA, mits de genoemde aandachtspunten voor omgevingsveiligheid in het vervolgtraject worden uitgewerkt en geborgd

Hoogheemraadschap van Rijnland

Inleiding

De beoordeling ziet op de vraag of het waterbelang voldoende is betrokken bij de BOPA. Daarbij gaat het om de gevolgen van de ontwikkeling voor het watersysteem, waterberging, waterveiligheid, waterkwaliteit, afvalwater en de uitvoerbaarheid van de benodigde watervergunningen.

Overweging

Voor het initiatief is een Weging van het waterbelang opgesteld. Rijnland kan instemmen met de voorgestelde aanpassingen en heeft geen bezwaar tegen het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning voor de BOPA. Deze instemming ziet uitsluitend op de weging van het waterbelang in het kader van de BOPA en loopt niet vooruit op de beoordeling van latere watervergunningen.

Rijnland wijst erop dat een deel van de wateractiviteiten, waaronder afvalwater, proceswater, grondwater en lozingen, nog op hoofdlijnen is beschreven. De integrale toetsing daarvan vindt plaats in afzonderlijke vergunningprocedures. Iedere vergunning wordt zelfstandig beoordeeld en moet voldoen aan de daarvoor geldende eisen en normen. De inrichting kan pas in gebruik worden genomen nadat alle benodigde vergunningen zijn verleend. Dit zal ook als voorschrift aan de vergunning worden verbonden.

Bij de verdere uitwerking vragen vooral waterkwaliteit, het lozen van gezuiverd proceswater op oppervlaktewater en niet op de awzi, de nabijheid van KRW-waterlichamen en de keuze van het lozingspunt aandacht. Het lozingspunt mag alleen worden gerealiseerd na toetsing en instemming van Rijnland.

Bron: TAUW, Weging van het waterbelang, kenmerk R002-1300671LIG-V03-pws-NL, 26 mei 2026; reacties/mails Hoogheemraadschap van Rijnland van 29 mei en 3 juni 2026.

Conclusie

Gelet hierop is het waterbelang voor de BOPA voldoende betrokken. De reactie van Rijnland geeft geen aanleiding om negatief te adviseren over de BOPA, maar vraagt wel om borging van de genoemde wateraspecten in de afzonderlijke vergunningprocedures en middels een voorschrift hierover in de omgevingsvergunning.

Dunea

Inleiding

De beoordeling ziet op de reactie van Dunea in relatie tot de BOPA. Daarbij gaat het om het drinkwaterbelang, toekomstige drinkwaterwinning en de bescherming van de waterkwaliteit.

Overweging

Dunea heeft vanuit haar rol als drinkwaterbedrijf aandacht gevraagd voor de toekomstige drinkwaterfunctie van het oppervlaktewatersysteem van Rijnland. Daarbij wijst Dunea op het belang van een goede kwaliteit van te lozen proceswater en het voorkomen van microverontreinigingen.

Zij adviseren daarom om in de vergunningverlening expliciet te sturen op drinkwaterkwaliteit bij de zuivering van het proceswater, in plaats van uitsluitend te toetsen aan KRW-normen.

Gezien de aard van farmaceutische stoffen – waarvoor in veel gevallen nog geen grenswaarden beschikbaar zijn bij de RIVM – adviseren wij hierbij toepassing van best beschikbare technieken plus (BBT+), gericht op het verwijderen van microverontreinigingen.

Bron: Dunea, e-mail “RE: Beschikbaar stellen van de documenten van het BOPA-deel van de aanvraag Lilly”, 1 juni 2026; TAUW, Weging van het waterbelang, kenmerk R002-1300671LIG-V03-pws-NL, 26 mei 2026.

Conclusie

De reactie van Dunea staat niet in de weg aan de BOPA, er wordt wel aandacht bij initiatiefnemer en bevoegd gezag gevraagd voor waterkwaliteit, microverontreinigingen en mogelijke effecten op toekomstige drinkwaterwinning.

GGD Hollands Midden

Inleiding

De beoordeling ziet op de reactie van GGD Hollands Midden op de GOFLO, gezien vanuit gezondheidkundig perspectief. Daarbij gaat het niet alleen om klassieke milieuaspecten zoals lucht, geluid en geur, maar ook om de bredere bijdrage van de ontwikkeling aan een gezonde fysieke leefomgeving.

Overweging

GGD Hollands Midden geeft aan dat gezondheid breder moet worden beschouwd dan alleen het voldoen aan normen voor luchtkwaliteit, geluid en geur. Ook onder wettelijke normen kunnen gezondheidseffecten optreden en niet alle gezondheidsaspecten zijn in normen vastgelegd. De GGD adviseert daarom om in de GOFLO explicieter in te gaan op positieve gezondheid en op de vraag in hoeverre de ontwikkeling bijdraagt aan gemeentelijke doelen voor een gezonde leefomgeving.

De GGD verwacht niet dat de ontwikkeling leidt tot relevante gezondheidshinder door lucht, geur, geluid of trillingen. De nadere onderzoeken naar deze aspecten zijn in het hoofdadvisie afzonderlijk beoordeeld. Daaruit volgt dat deze milieuaspecten niet in de weg staan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het advies van de GGD ziet daarmee vooral op aanvulling van de gezondheidsparagraaf: beschrijf hoe de inrichting van het terrein, de groenblauwe structuur, klimaatadaptatie, langzaam verkeer, bereikbaarheid en mogelijkheden voor bewegen en ontmoeten kunnen bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

Bron: GGD Hollands Midden, Gezondheidkundig perspectief op GOFLO Zijlhoek, kenmerk 183313, 25 maart 2026.

Conclusie

De reactie van de GGD staat niet in de weg van de BOPA, maar geeft aanleiding om de gezondheidsparagraaf breder te beschouwen, met aandacht voor positieve gezondheid, groen, bewegen, ontmoeten, klimaatadaptatie en bereikbaarheid.

Toelichting

Deeladviezen diverse beleidsterreinen

De voor dit initiatief relevante gemeentelijke afdelingen hebben geadviseerd. Die adviezen treft u aan in de toelichting van dit integraal advies. Hieronder volgt eerst een opsomming van de conclusies van de adviezen.

• Archeologie	: Akkoord onder voorwaarden
• Bodem	: Akkoord onder voorwaarden
• Economie	: Akkoord
• Energie	: Akkoord
• Mobiliteit	: Akkoord
• Omgevingskwaliteit/ milieu	: Akkoord onder voorwaarden
• Planmatig beheer (water, spelen, groen, sanitatie, afvalverwerking)	: Akkoord onder voorwaarden
• Stedenbouw	: Akkoord

Archeologie

Toetsingskaders

Bestemmingsplan Valkenburg Landelijk gebied (vastgesteld 3 december 2013)

Het plangebied heeft een dubbelbestemming archeologie: "Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied".

Voor het plangebied gelden verschillende regimes:

- voor het gebied met Waarde- Archeologie geldt een vrijstelling voor werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 30 cm;
- voor het overige deel van het plangebied geldt een vrijstelling indien de bodem minder dan 30 cm wordt geroerd of de omvang van de werken kleiner is dan 100 m².

Het plan zal niet binnen deze vrijstellingsopties blijven.

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland (1 juli 2025)

Binnen het ontwikkelgebied ligt in de noordoosthoek een bufferzone die onderdeel uitmaakt van UNESCO-Werelderfgoed. Hiervoor gelden specifieke regels vanuit de provinciale omgevingsverordening voor de omgang met de aanwezige archeologische waarden. Uitgangspunt is dat de archeologische waarden die samenhangen met de UNESCO-Werelderfgoedstatus niet worden aangetast, tenzij dit echt niet anders kan. Hiervoor geldt een escalatieladder. Daarnaast ligt het gebied ten dele in de Neder-Germaanse Limesverwachtingszone zoals aangegeven op de provinciale kaarten. Binnen dit gebied kunnen ook bekende (aangetoonde) archeologische waarden liggen. Voor dit gebied geldt er een vrijstelling van 30 cm (max. roeringsdiepte) en 100 m² (max. omvang oppervlakte). Het deel dat in de bufferzone van de Limes ligt is dubbel bestemd als terrein van provinciaal belang met monumentnummer 3071.

Rijksmonument en UNESCO-Werelderfgoed

Het ontwikkelgebied ligt pal naast een gebied met diverse archeologische (rijks)monumenten, alsmede de bufferzone en kernzone van het UNESCO-Werelderfgoed.

Voor het rijksmonument en de kernzone geldt dat ontwikkelingen in de omgeving, dus ook in het onderhavige plangebied, geen negatieve gevolgen mogen hebben op de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden in het rijksmonument en de kernzone die onderdeel uitmaken van de beschreven en te beschermen archeologische waarden.

Programma Transformatie Zijlhoek De Woerd

Eind 2025 is de Nota van Uitgangspunten opgeleverd waarin de uitgangspunten staan over een zorgvuldige omgang met archeologische waarden en UNESCO-werelderfgoed. Deze Nota van uitgangspunten is uitgewerkt in het 'Programma Transformatie Zijlhoek De Woerd' die is vastgesteld door B&W van de gemeente Katwijk. Het kavel paspoort dient zich te verhouden tot het op te stellen

transformatiekader. In het programma zijn de volgende punten van belang:

- a) integrale aanpak archeologie. Dit houdt in dat voor het hele ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd één archeologisch voortraject doorlopen wordt. Versnippering van archeologisch onderzoek moet worden voorkomen.
- b) zichtbaar en beleefbaar maken van archeologische waarden, specifiek die van het Romeinse erfgoed.

Toets

- 1) Gezien de omvang van het project dient er een archeologisch traject doorlopen te worden.
- 2) Specifieke aandacht is vereist voor de bufferzone en de nabijgelegen archeologische rijksmonumenten en de kernzone van UNESCO-Werelderfgoed. Er dienen maatregelen genomen te worden om te borgen dat er geen negatieve invloed is op de behoudenswaardige archeologische waarden in de rijksmonumenten en de kernzone UNESCO-Werelderfgoed. Dit geldt specifiek voor de archeologische waarden waarop de bescherming is gebaseerd.

Archeologisch traject

Normaliter dient bij de vergunningaanvraag het archeologische traject doorlopen te zijn en de archeologische waarde van het plangebied te zijn vastgesteld. Vanwege het publieke belang wordt bij hoge uitzondering onder voorwaarden akkoord gegaan dat een deel van dit archeologische voortraject plaatsvindt na het indienen van de aanvraag om vergunning. Hetzelfde geldt voor het ontwerp en de realisatie dat moet passen in het nog op te stellen transformatiekader, specifiek de visualisatie en het beleefbaar maken van het Romeinse erfgoed, in het bijzonder de Romeinse limesweg. Wel zal aan de vergunning een voorschrift verbonden worden dat de onderzoeken moeten zijn uitgevoerd en goedgekeurd alvorens aangevangen mag worden met graafwerkzaamheden of andere werkzaamheden die de grond (op meer dan 30 cm) beroeren. Dit geldt ook voor sloopwerkzaamheden, aanleg kabels, leidingen, verbreding wegen, etc.

Een bureauonderzoek (Blom, Brattinga, Heunks en Tol, 2026) en een verkennend booronderzoek (Heunks, Slegers, Jansen, 2026) zijn reeds verricht. Op grond van deze vooronderzoeken is in april 2026 een proefsleuvenonderzoek gestart op basis van een door de deskundige van bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (Isarin 2026A). Delen van het terrein kunnen echter vanwege nog aanwezige bebouwing nog niet betreden worden. Op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek neemt de deskundige van het bevoegd gezag een besluit over het vervolgtraject.

Dit kan bestaan uit 1) te nemen maatregelen zodat behoudenswaardige archeologische resten in de bodem behouden kunnen blijven, of 2) het veiligstellen van deze archeologische waarden door middel van archeologisch onderzoek.

Voor de eerste optie dient een rapport te worden aangeleverd met een onderbouwing waaruit blijkt dat de beschermingsmaatregelen voldoende zijn en voor de tweede optie dient een Programma van Eisen te worden aangeleverd. Beide moeten goedgekeurd worden door de deskundige namens het bevoegd gezag.

Integrale aanpak

Gezien het belang van de archeologische resten in het plangebied is het onderzoek gebaat bij een integrale aanpak, zie ook het Programma Transformatie Zijlhoek De Woerd. De integrale aanpak bestaat onder andere uit een bureauonderzoek, een verkennend booronderzoek en een onderzoeksagenda voor het hele ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd. Dit is afgestemd met de archeologische adviseurs die namens de initiatiefnemers optreden.

Deze onderzoeksagenda wordt opgesteld voor het hele ontwikkelgebied Zijlhoek de Woerd op een

vergelijkbare basis zoals dat voor de Gebiedsontwikkeling Valkenhorst is opgesteld. De onderzoeksagenda is een dynamisch document dat in een iteratief proces tot stand komt, wat inhoudt dat er verschillende geactualiseerde versies worden opgeleverd ter bespreking met het bevoegd gezag en een nog in te stellen klankbordgroep met diverse archeologische specialisten. De verschillende versies bestaan onder andere uit het toevoegen van informatie uit de diverse te verrichten archeologisch onderzoeken (booronderzoeken, proefsleuvenonderzoek). De onderzoeksagenda vormt een belangrijke bouwsteen voor de op te leveren synthese voor de hele ontwikkellocatie. Op de kernzones van het Werelderfgoed is geen verstoring van de universele waarden (Outstanding Universal Values) toegestaan. Uit de inschrijving blijkt immers dat zich archeologische monumenten in de bodem bevinden.

Specifieke maatregelen ten aanzien van rijksmonument en kernzone UNESCO-Werelderfgoed

Ontwikkelingen die plaatsvinden in het plangebied Eli Lilly mogen geen negatief effect hebben op de behoudenswaardige archeologische waarden in de nabijgelegen rijksmonumenten en de kernzone UNESCO-Werelderfgoed. De omgeving waar ingrepen invloed op de kernzone kunnen hebben, wordt de *wider setting* genoemd. Voor de ontwikkeling van het hele gebied Zijlhoek De Woerd wordt in april 2026 een scopingdocument in opdracht van de provincie Zuid-Holland opgeleverd (The Missing Link en Land ID, 2026).

In het scopedocument is de *wider setting* nader bepaald: dit is de verwachtingszone met betrekking tot de Limes zoals opgenomen in de omgevingsverordening van de Provincie Zuid-Holland. Ongeveer de helft, het oostelijk deel, van Eli Lilly ligt binnen de *wider setting*. Het scopingdocument biedt een kader voor het opstellen van een transformatiekader voor het ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd. Deze laatste wordt in opdracht van de gemeente Katwijk opgesteld.

In dit transformatiekader dat na mei 2026 wordt opgepakt, zullen richtlijnen en voorwaarden voortkomen die ook van toepassing zijn op het plangebied Eli Lilly. Bij de totstandkoming van het transformatiekader worden de betrokken overheden (provincie Zuid-Holland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Nederlandse Limessamenwerking) in een begeleidingsgroep betrokken.

Vooruitlopend op die richtlijnen en voorwaarden kan reeds gesteld worden dat de ontwikkeling in het plangebied Eli Lilly niet mag leiden tot (tijdelijke) grondwaterdaling bij de rijksmonumenten en de kernzone UNESCO-Werelderfgoed. Uit de nadere onderbouwing (Isarin 2026B) blijkt dat het waterpeil in de watergangen tijdelijk wordt verhoogd, en uiteindelijk permanent verhoogd wordt van - 1,28 m NAP naar boezempeil (- 0,61/ - 0,64 m NAP). Dit is gunstig voor de conservering van archeologische waarden. In het transformatiekader wordt nader uitgewerkt aan de hand van onder andere een hydrologisch model en een grondwatereffect studie welke aanvullende maatregelen getroffen moeten worden. Deze zullen, in zoverre ze relevant zijn, ook van toepassing zijn op het plangebied Eli Lilly. Na het transformatiekader volgt een Heritage Impact Assessment (HIA) die ter verantwoording door de initiatiefnemers worden aangeleverd bij de formele aanvraag. Dit kan per afzonderlijke ontwikkeling. De voorkeur gaat echter uit naar een HIA voor het hele ontwikkelingsgebied. Met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is afgestemd dat een HIA vooraf voor Eli Lilly niet nodig is, mits voldoende geborgd is dat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag hebben op de beschermde archeologische waarden in de kernzone. Wel is het wenselijk om in de HIA voor het totale ontwikkelgebied ook Eli Lilly te benoemen en een verantwoording op te nemen welke maatregelen getroffen zijn ter bescherming van de archeologische waarden – Outstanding Universal Values - in de kernzone en hoe de waarden gerelateerd aan het Romeinse erfgoed zichtbaar en beleefbaar zijn gemaakt.

Beleefbaarheid

Naast behoud speelt het beleefbaar maken van het archeologisch erfgoed een belangrijke rol.

Specifiek gaat het hier om de resten die samenhangen met het Romeinse erfgoed en in het bijzonder de resten die een samenhang hebben met de Romeinse limes.

Beoordeling

In de BOPA is specifieke aandacht voor het zichtbaar en beleefbaar maken van het Romeinse erfgoed en de limes. Dit is vooralsnog niet nader verwerkt in het ontwerp. Het bezoekerscentrum dat op of nabij de limesweg ligt, kan een belangrijke rol spelen bij het zichtbaar en beleefbaar maken van het Romeinse erfgoed en de limesweg. Dit punt zal zodoende als een specifieke voorwaarde worden opgenomen.

Advies

De vergunning kan worden verleend onder opname van de voorschriften die inhouden dat:

1. Het proefsleuvenonderzoek op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen (Isarin 2026A) wordt uitgevoerd, waarbij ruimte is voor flexibiliteit in de uitvoering, nader te bespreken in de veldwerkoverleggen. De deskundige van het bevoegd gezag heeft daarin een beslissende rol;
2. Indien bij 1 blijkt dat sprake is van behoudenswaardige archeologische vindplaats(en) dan worden deze of in situ behouden door nader vast te stellen maatregelen of ex situ veilig te stellen middels een archeologische opgraving.
3. Het onder 2 genoemde archeologische onderzoek wordt verricht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen. Dit Programma van Eisen dient door de initiatiefnemer ter goedkeuring aan de deskundige van het bevoegd gezag te worden aangeleverd ter beoordeling en goedkeuring.
4. Totdat alle fasen van het archeologisch veldonderzoek zijn afgerond, vinden er geen grondwerkzaamheden plaats die dieper reiken dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Dit geldt ook voor sloopwerkzaamheden, aanleg kabels, leidingen, verbreding wegen, etc.
5. Akkoord voor vrijgave van delen van terrein voor grondverstorende werkzaamheden dienen schriftelijk voorgelegd te worden (met tenminste een duidelijk plankaart met de locatie waar de verstoringen gaan plaatsvinden en een schriftelijke onderbouwing op welke grond dit gebied vrijgegeven kan worden) aan de deskundige van het bevoegd gezag en kunnen pas ter hand genomen worden na schriftelijke bevestiging door het bevoegd gezag.
6. De kosten van het archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen, alsmede eventuele vertragingskosten, het visualiseren en beleefbaar maken van archeologische resten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
7. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting waarvoor geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd geldt een passieve archeologische begeleiding van grondroerende werkzaamheden op basis van een door de deskundige van het bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen, aan te leveren door de initiatiefnemer.

Voorschriften met betrekking tot de integrale aanpak

8. Initiatiefnemer zorgt in overleg en afstemming met andere initiatiefnemers voor het hele ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd voor een onderzoeksagenda die onder begeleiding van een onafhankelijke klankbordgroep in te stellen door de provincie Zuid-Holland en gemeente Katwijk tot stand komt in een iteratief proces naar voorbeeld van de onderzoeksagenda die opgesteld is voor de Gebiedsontwikkeling Valkenhorst.

Voorschriften met betrekking tot het zichtbaar en beleefbaar maken van de archeologische waarden in het algemeen en specifiek de Romeinse weg

9. Initiatiefnemer draagt zorg voor het zichtbaar en beleefbaar maken van de archeologische

waarden in het plangebied. Specifiek geldt dit voor de loop van de Romeinse limesweg. Deze moet als lijnelement duidelijk zichtbaar en beleefbaar in het landschap worden gerealiseerd. Tevens wordt er een relatie gelegd met het bezoekerscentrum dat op of nabij de Romeinse limesweg wordt gerealiseerd. De ontwerpen worden afgestemd met betrokken erfgoedoverheden en dienen ter goedkeuring aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Katwijk te worden voorgelegd.

Voorschriften met betrekking tot ontwikkeling in de nabijheid van Rijksmonument en het UNESCO-werelderfgoed

10. Alle voorwaarden en richtlijnen die voortkomen uit het op te stellen transformatiekader gelden ook voor het plangebied Eli Lilly en dienen opgevolgd te worden.
11. Voor het hele ontwikkelgebied van Zijlhoek De Woerd moet er een Heritage Impact Assessment (HIA) komen die onderdeel vormt van de toekomstige vergunningaanvragen. Voor Eli Lilly is met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed afgestemd dat dit niet bij de vergunningaanvraag hoeft te worden ingediend. Wel dient de initiatiefnemer ervoor te zorgen dat in de nog op te stellen HIA verantwoording wordt afgelegd over de genomen maatregelen ter bescherming van de archeologische waarden in de kernzone en op welke wijze resten uit de Romeinse tijd zichtbaar en beleefbaar is gemaakt. Het gaat daarbij specifiek om de loop van de Romeinse limesweg en eventuele nog andere bijzondere Romeinse structuren die aangetroffen worden bij het nog te verrichten archeologische onderzoek.

Algemeen voorschrift

12. Alle redelijke aanwijzingen van de deskundige van het bevoegd gezag ten aanzien van te nemen maatregelen die gericht zijn op een zorgvuldige omgang met behoudenswaardige archeologische waarden dienen opgevolgd te worden.

Conclusie

Akkoord onder voorwaarden.

Bodem

In december 2025 is door BOOT een historisch onderzoek uitgevoerd naar het complete projectgebied (ref. P25-0768-005, d.d. 4-12-2025). Vervolgens is door de firma CRUX een milieuhygiënisch (water)bodemonderzoek en verhardingsonderzoek uitgevoerd op een deel van dit gebied (ref. RA26700a2, d.d. 26-3-2026). Na feedback van de gemeente Katwijk is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd door CRUX (ref. NT26700c1, d.d. 9-4-2026).

In het Figuur 1 zijn in lichtgroen de door CRUX onderzochte terreindelen weergegeven. In paars zijn de terreindelen gearceerd die nog niet zijn onderzocht. Voor deze niet onderzochte delen geldt per definitie dat voor deze terreindelen nog een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 moet worden uitgevoerd.

Beoordeling van onderzochte terreindelen

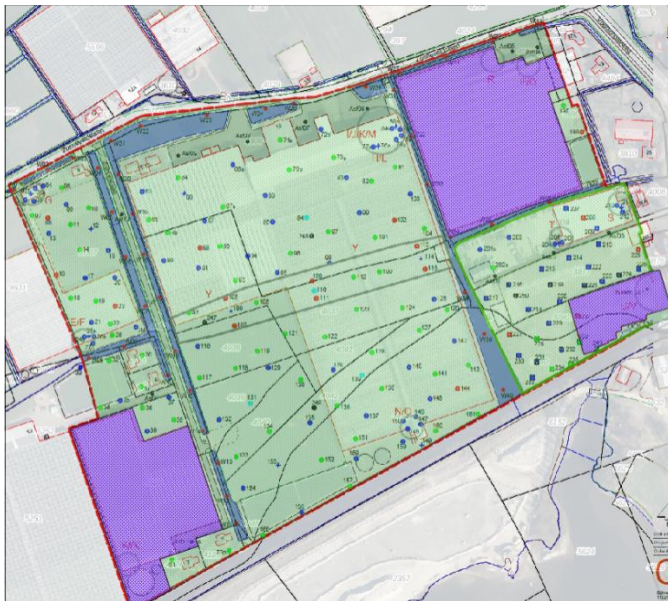
In het rapport van CRUX (RA26700a2, d.d. 26-3-2026) zijn diverse zaken onderzocht, hieronder gaan we per onderdeel kort in op de resultaten van het onderzoek.

Asfalt en fundering

In het kader van hergebruik is het asfalt en de fundering binnen het projectgebied indicatief getoetst aan de eisen uit de Regeling Bodemkwaliteit.

Er is een mengmonster geanalyseerd (Asf01, Asf02 en Asf03: tussen Voorschoterweg 26A en 26C) op de hergebruiksmogelijkheden. Dit monster voldoet aan de aan de grenswaarde voor hergebruik (gehalte PAK < 75 mg/kg d.s.). Van der overige boringen (Asf04 t/m Asf12) zijn de hergebruiksmatregelen niet bepaald.

Het funderingsmateriaal is onderzocht op een breed samenstellings- en uitlooppakket waarbij geconcludeerd wordt dat de maximale samenstelling- en emissiewaarden niet worden overschreden. In de asbest analyses van het funderingsmateriaal is indicatief geen asbest aangetoond.



Figuur 2. Het plangebied met in groen de al onderzochte terreindelen en in blauw de terreindelen die nog niet onderzocht zijn.

Asbest

Ter plaatse van het terreindeel achter Voorschoterweg 26-28 zijn puindelen gevonden waardoor het gebied geldt als asbestverdacht.

Zodoende zijn er voor dit gebied zes mengmonsters uit proefgaten bij boringen samengesteld en geanalyseerd.

In geen van de onderzochte mengmonsters is analytisch asbest aangetroffen. Een nader onderzoek naar asbest is derhalve hier niet nodig.

Waterbodem

De resultaten van het waterbodem onderzoek zijn getoetst aan de kwaliteitseisen voor toepassing van grond op land en waterbodem volgens de regeling bodemkwaliteit.

Uit de analyse blijkt dat het slib en de waterbodem niet noemenswaardig verontreinigd zijn. Enkel het slib uit de watergang rondom de Zonneveldslaan 0 en Zijlhoeklaan 6-8 heeft de klasse 'industrie' voor toepassing op het land. Voor alle andere analyses geldt dat ze geschikt zijn op het land als klasse 'landbouw/natuur' en in een oppervlaktelichaam als 'algemeen toepasbaar'.

In de grond en in het slib is in het opgeboorde materiaal visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Bodem

Het bodemonderzoek is met de strategie VED-HE-NL onderzocht conform de NEN 5740. Daarbij zijn ook analyses voor PFAS, OCB's en GBM in de analyses opgenomen.

CRUX merkt op dat de door BOOT gevonden aandachtspunten veelal geclusterd (per adres) gelegen zijn, daarbij is er ter plaatse van al deze aandachtspunten geconstateerd dat deze op een betonvloer gelegen zijn. In het verkennend onderzoek zijn deze aandachtspunten daarom geclusterd onderzocht waarbij per cluster ten minste één peilbuis is geplaatst.

- In het algemeen blijkt dat de grond hooguit licht tot matig verontreinigd is. Enkel in één monster onder de verharding van het terrein bij de Voorschoterweg is een sterk verhoogd gehalte koper aangetroffen (boring asf02). In het aanvullend onderzoek uitgevoerd door CRUX (ref. NT26700c1, d.d. 9-4-2026) is de koper verontreiniging verder onderzocht, in de boringen rondom de spot zijn geen grote verhoogde waarden gevonden. Men concludeert dat de vlek beperkt in omvang is (max. 25 m³).
- Uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters blijkt dat het grondwater overwegend niet verontreinigd is. Bij de peilbuis 66 is een overschrijding lichte overschrijding van de signaleringswaarde voor nikkel waargenomen. In het aanvullend onderzoek uitgevoerd door CRUX (ref. NT26700c1, d.d. 9-4-2026) is de peilbuis opnieuw bemonstert. De eerder gevonden lichte overschrijding is niet opnieuw aangetroffen.
- De resultaten van het onderzoek naar OCB's laten zien dat overwegend licht tot matig verhoogde gehalten in de grond worden aangetoond. Dit ligt in lijn met de verwachting dat in het verleden bestrijdingsmiddelen op deze locatie zijn gebruikt. Bijzonder is dat, op terreindelen die volgens de bekende informatie pas na 1995 voor teelt in gebruik zijn genomen, ook licht tot matig verhoogde waarden aan OCB's worden aangetroffen.
- De concentraties OCB's. In het grondwater zijn geen OCB's aangetroffen die de signaleringsparameters overschrijden.
- In de grond die is onderzocht op gewasbeschermingsmiddelen zijn slechts enkele lichte overschrijdingen van de detectiewaarden aangetroffen. In het grondwater zijn geen gewasbeschermingsmiddelen aangetroffen.
- De grond en het grondwater zijn aanvullend onderzocht op PFAS en getoetst aan het Handelingskader PFAS. Uit de resultaten blijkt dat voornamelijk PFOS en PFOA boven de detectielimiet voorkomen echter voldoen de meeste grond aan hergebruik volgens klasse 'landbouw/natuur'. Slechts beperkt is de grond niet toepasbaar voor hergebruik. Van een saneringsnoodzaak is echter geen sprake.

Asbestdammetjes

In het gebied is sprake van een viertal zogenaamde dammetjes – onderbreking watergangen (twee grote en één kleinere aan de Zonneveldslaan en één kleinere aan de Zijlhoekslaan). Bekend is dat deze terreindelen in het verleden vaak zijn verstevigd met bodemvreemd materiaal dat mogelijk asbest bevat. In het aanvullend onderzoek van CRUX (ref. NT26700c1, d.d. 9-4-2026) zijn de dammetjes onderzocht, daarbij is geen asbest aangetoond.



Figuur 3. In blauw de locaties met mogelijke asbestdammen.

Nog niet onderzochte terreindelen

De diverse terreindelen waar nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden dienen alsnog te worden beoordeeld zodra deze beschikbaar zijn. Dit onderzoek moet onder dezelfde voorwaarden (conform de NEN 5740) plaatsvinden als het al verrichte onderzoek. Bekend is dat er op deze terreindelen zijn in ieder geval ook nog, niet onderzochte, verdachte deellocaties aanwezig. Het rapport van het onderzoek moet voorafgaand aan de bouwactiviteiten aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

Voor de ontwikkeling van deze terreindelen moeten de gronden geschikt zijn (gemaakt) voor het beoogd gebruik. Dit kan betekenen dat er mogelijk nog aanvullend onderzoek en/of sanerende acties noodzakelijk zijn voordat men kan starten met de bouwwerkzaamheden.

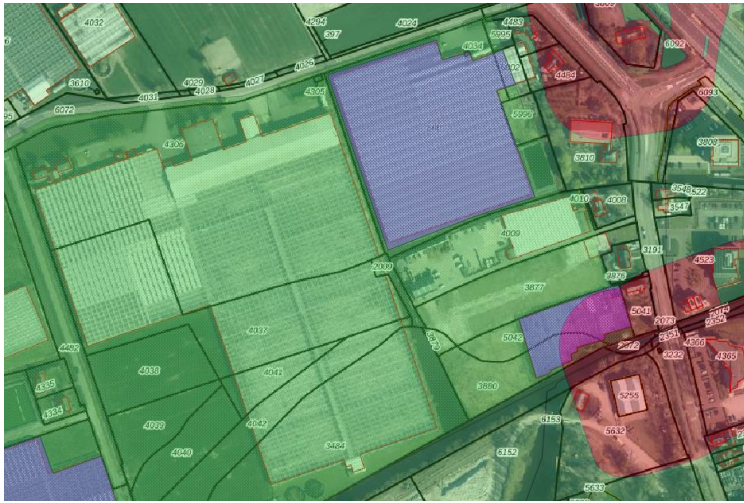
Beoordeling van ontplofbare oorlogsresten

In zowel het projectgebied als de directe omgeving hebben diverse oorlogshandelingen plaatsgevonden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat niet-gesprongen explosieven (tegenwoordig: ontplofbare oorlogsresten) in de (water)bodem zijn achtergebleven.

Voor het gebied (en de omgeving daarvan) is door T&A Survey een vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten uitgevoerd (ref: GPR8370, d.d. 02-04-2021). Hieruit blijkt dat delen van het werkgebied verdacht zijn voor (afwerp)munitie.

Voor het uitvoeren van het initiatief zijn grondroerende handelingen nodig. De werkzaamheden in verdachte gebieden moeten ófwel onder begeleiding van een explosievenexpert worden uitgevoerd, óf het werkgebied moet voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door middel van explosievenopsporing (detectie en benadering). Hiervoor is een plan van aanpak conform CS-OOO nodig.

Bovenstaande geldt voor zowel de bouwwerkzaamheden, alsook de sloop en overige werkzaamheden waarbij de grond in deze verdachte terreindelen wordt geroerd.



Figuur 4. Overzicht met in rood de gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten.

Conclusie

Akkoord onder voorwaarden dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden – of werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd - (ten minste) de volgende zaken worden aangeleverd:

- Evaluatierapport sanering van de koper verontreiniging rondom boring asf02 (ref. RA26700a1, d.d. 6-2-2026).
- Verkennend onderzoek, conform de NEN 5740, voor de niet onderzochte terreindelen.
- Vrijgave (Proces Verbaal van Oplevering) van opsporingsonderzoek Ontplofbare Oorlogsresten voor de verdachte gebieden in het projectgebied.

Economie

Toetsingskader

Voorliggend plan is getoetst aan onderstaande beleidsdocumenten:

1. Economische agenda 2021-2026
2. Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook, 2022
3. Programma Transformatie Zijlhoek De Woerd (2026)
4. Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland en Leidse Regio (2024)

Op basis van bovenstaand beleid gaan we vanuit Economie akkoord.

Eli Lilly is een toonaangevend internationaal bedrijf. Een dergelijke vestiging heeft een aantrekkelijke werking op andere bedrijven en activiteiten, waardoor ook de lokale en nationale economie verder kan worden versterkt. Ter illustratie: een vergelijkbaar farmaceutische bedrijf MSD, met vestigingen in onder meer Haarlem, Boxtmeer, De Bilt en Oss, werkt samen met bijna 2.500 toeleveranciers. De vestiging van Eli Lilly zal naar verwachting een directe en indirecte bijdrage leveren aan de werkgelegenheid en het vestigingsklimaat in Katwijk en de regio.

Het vestigingsklimaat in Zijlhoek De Woerd, waarin naast Eli Lilly momenteel slechts netto 1,9 ha wordt voorzien, is echter zeer beperkt. Om een breder kennisintensief ecosysteem mogelijk te maken, die aansluit bij de Kennis-as zoals beoogd in de Gebiedsvisie en het Omgevingsprogramma voor het gebied, is het van belang dat de resterende netto 6,1 ha kennisintensieve bedrijvigheid een passende invulling krijgt die de spin-offs van dit toonaangevend internationaal bedrijf kan kapitaliseren in zowel economische als maatschappelijke baten.

Energie

De gevraagde onderstaande aanpassingen zijn verwerkt in de voorliggende Goflo:

- Het verwachte totale energieverbruik en waaruit dat bestaat
- Een afbeelding met het overzicht van totaal energieverbruik met daarmee een transparante toelichting over de hoeveelheid realistische duurzame opwek
- Duidelijke doelstellingen voor 2030 met betrekking tot duurzaamheid.

De gevraagde aanpassingen zijn op de juiste manier verwerkt in de Goflo van 29 mei 2026.

Er wordt een verduurzamingsplan opgesteld waarin op verschillende energietheema's wordt ingegaan (waaronder netcongestie). Dit gebeurt op het moment dat de MBA's worden vastgesteld. Vanuit energie kunnen we akkoord gaan met de gevraagde ontwikkeling.

Mobiliteit

Toetsingskaders

Dit advies is opgesteld waarbij getoetst is op de volgende beleidstukken:

- Parapluplan Parkeren Katwijk (NL.IM-RO.0537.bpPnormKat-va01), waarin bepaald is dat er (blijvend) moet worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen
- Nota Parkeernormen 2020 (inclusief update 2021), welke het aantal, en de afmetingen van de parkeerplaatsen omschrijft;
- Algemene Plaatselijke Verordening, Artikel 2:12, welke de beleidsregels voor uitwegen vaststelt;
- Katwijkse Agenda Mobiliteit (KAM) 2019;
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), waarin de technische eisen worden gesteld aangaande de inrichting van de openbare ruimte.

Binnen het LIOR is opgenomen hoe de openbare ruimte dient te worden ingericht. In het LIOR wordt verwezen naar de volgende richtlijnen en worden daarom ook meegenomen in advisering:

- Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de bebouwde Kom (ASVV) 2021, welke de vormgeving van de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom bepaalt;
- Nederlandse Norm (NEN) 2443, welke de inrichting bepaalt voor parkeergarages;
- CROW publicatie 344, welke de richtlijnen van drempels, plateaus en uitritten bepaalt;

Tevens wordt getoetst op bruikbaarheid, verkeersveiligheid, Duurzaam Veilige inrichting, en logica voor de gebruiker.

Parkeren

Auto

Het toetsingskader voor het onderdeel parkeren is de Nota Parkeernormen. Echter, stelt initiatiefnemer dat dit beleidskader ontoereikend is voor deze specifieke functie. Deze fabriek is immers uniek in het land waardoor parkeernormen van generieke functies een vertekend beeld laten zien. Dit wordt zichtbaar in het aantal arbeidsplaatsen dat per m2 bvo wordt aangehouden per functie. Op basis van de Nota Parkeernormen wordt voor een generieke functie als 'bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief' ca. 25-35 m2 bvo per arbeidsplaats aangehouden. Het initiatief kent een omvang van ca. 69.067 m2 met totaal 580 medewerkers. Dat vertaalt zich in 122 m2 bvo per werknemer.

Hieruit blijkt dan ook dat de nieuw te bouwen faciliteit aanzienlijk minder medewerkers per oppervlakte (in m² bvo) kent dan de bestaande generieke functiecategorieën uit het gemeentelijke parkeerbeleid.

Deze discrepantie rechtvaardigt dan ook om maatwerk toe te passen en daarmee af te wijken van de Nota Parkeernormen (op grond van de hardheidsclausule par. 2.3 Nota Parkeernormen Katwijk). Initiatiefnemer stelt in dat licht voor om het aantal gelijktijdig aanwezigen als leidend criterium aan te houden. Zo zal de fabriek max. 580 medewerkers per dag hebben en 15 bezoekers op grond van een notitie 'opgave farmaceut Eli Lilly d.d. 24/2/2026'. De medewerkers zijn niet allemaal gelijktijdig op locatie (nb ploegendienst). Uit bijlage 9.3 (parkeerbalans van Goudappel) blijkt dat ca. 500 mensen gelijktijdig aanwezig zijn. Daarvan zal niet iedereen met de auto reizen. Om dat aandeel te kunnen bepalen, is gebruik gemaakt van ODIN Modal Split data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Door het gemiddeld aantal gelijktijdig aanwezigen te vermenigvuldigen met het autoaandeel is de parkeerbehoefte berekend. Deze komt neer op 223 auto parkeerplaatsen. Dit wordt aangevuld tot 250 parkeerplekken.

Deze onderbouwing is aannemelijk uitgaande van max. 580 medewerkers. In het geval het gebouw uitgebreid wordt en daarmee mogelijk het aantal medewerkers stijgt, zal een nieuwe vergunning aangevraagd moeten worden. Het onderdeel parkeren moet dan weer getoetst worden. Hierdoor is het uitgangspunt van max. 580 medewerkers geborgd. Daarnaast moet opgemerkt worden dat mogelijke parkeeroverlast op deze locatie niet waarschijnlijk is. Zo zijn er geen uitwijkmogelijkheden met reële loopafstanden. Verder wordt parkeerregulering ingevoerd in het gebied wat het autogebruik ontmoedigt. Ook zijn de alternatieven (ov en fiets) aantrekkelijk en merken wij in de stukken op dat initiatiefnemer in de vorm van vervoersmanagement autogebruik verder wil ontmoedigen (opstellen mobiliteitsplan). Uitgaande van bovenstaande kunnen wij dan ook akkoord gaan met de voorgestelde parkeeroplossing in de vorm van 250 parkeerplekken.

Voor wat betreft de maatvoering van het parkeerterrein deze voldoet aan de ASVV richtlijnen. Om die reden kunnen wij akkoord gaan met de fysieke inrichting van het parkeerterrein.

Fiets

Het aantal fietsparkeerplekken is ook op basis van maatwerk berekend. Dat is gerechtvaardigd aangezien in de Nota Parkeernormen geen functie omschreven staat waar het initiatief onder valt. Initiatiefnemer gaat dan ook terecht uit van hetzelfde criterium als bij autoparkeren. Zo zijn de gelijktijdig aanwezigen vermenigvuldigd met de modal split van de gemeente Katwijk. Hier komt een totaal aantal parkeerplaatsen uit van 201. Deze worden aangevuld tot totaal 300 parkeerplaatsen. De 300 fietsparkeerplaatsen worden op eigen terrein (in pandig) aangelegd. Op het onderdeel fietsparkeren kunnen we dan ook positief adviseren.

Verkeersgeneratie

Initiatiefnemer heeft uitgebreid onderzoek gedaan naar het effect van het initiatief op het wegennet. Zo is er een statische en dynamische analyse uitgevoerd. Deze studies zijn respectievelijk door 4Cast en DTV uitgevoerd. Uit de statische analyse blijkt dat het verkeerseffect van het initiatief nihil is. In tabel 6 (pag. 18) van bijlage 9.1 is op te maken dat het effect van Eli Lilly op het omliggende wegennet verwaarloosbaar is. Aanvullend hierop is nog een verdiepende studie uitgevoerd in de vorm van een dynamische studie. Deze studie geeft anders dan de statische analyse inzicht in de wachttijden bij kruispunten en de doorstroming tijdens piekuren, waardoor eventuele knelpunten zichtbaar worden. Ook uit deze analyse blijkt dat het effect van Eli Lilly op de kruisingen minimaal is. Het verschil tussen toekomstjaar 2040 zonder en met Eli Lilly is klein. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat Eli Lilly geen knelpunten veroorzaakt op het wegennet. We kunnen dan ook positief adviseren op het onderdeel verkeersgeneratie.

Ontsluiting plangebied

Uitritten

Voor het ontsluiten van het plangebied is een drietal uitritten benodigd, te weten: logistieke aansluiting, werknemersuitrit en nood- en hulpdienstenuitrit.

Op basis van het advies d.d. 30 april jl. heeft initiatiefnemer aanpassingen doorgevoerd en nieuwe tekeningen aangeleverd. Uit deze tekeningen is op te maken dat de boogstralen van de permanente en tijdelijke logistieke inritten én de werknemersuitrit verruimd zijn. Daarnaast is het fietspad ter hoogte van de permanente logistieke aansluiting in de voorrang geplaatst. Tot slot is in de Goflo geborgd dat de huidige logistieke aansluiting op de Zonneveldslaan van tijdelijke aard is. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn in het advies van 30 april jl. en op basis daarvan kan dan ook positief geadviseerd worden.

Laden en lossen

Voor bedrijven geldt dat het laden en lossen en parkeermanoeuvres van vrachtwagens of andere maatgevende voertuigen geheel op eigen terrein moet plaatsvinden, zonder dat andere weggebruikers hier hinder van ondervinden. Het bewegen van het maatgevende voertuig mag daarbij geen schade veroorzaken aan de omgeving. Laden en lossen mag verder niet conflicteren met parkeren, en parkeren mag niet voor een overhead-deur gesitueerd worden.

Uit de tekeningen en/of gesprekken met de initiatiefnemer is gebleken dat laden en lossen volledig op eigen terrein wordt gefaciliteerd, zodat er dan ook geen bezwaren zijn ten aanzien van het aspect laden en lossen.

Hulpdiensten

De nood- en hulpdiensten kunnen middels 3 aansluitingen het perceel bereiken. In de definitieve situatie wanneer er een nieuwe gebiedsontsluitingsweg is aangelegd, zijn twee inritten voorzien aan deze weg. Op de Voorschoterweg wordt aanvullend een inrit uitsluitend voor nood- en hulpdiensten aangelegd. In de tijdelijke situatie wanneer de nieuwe gebiedsontsluitingsweg nog niet beschikbaar is zullen twee van de drie aansluitingen op de Zonneveldslaan liggen. Hierdoor zijn er altijd 3 aansluitingen op het terrein beschikbaar voor de nood- en hulpdiensten. Het terrein is dan ook voldoende bereikbaar. Op dit onderdeel adviseren wij dan ook positief.

Mobiliteitstransitie

Het verkeersnetwerk in de gemeente Katwijk loopt tegen grenzen aan, kent capaciteits-problemen in de afwikkeling, waarmee onder andere de leefbaarheid (wettelijk) in het geding is. Delen van dit verkeersnetwerk kunnen op dit moment geen extra (auto)verkeer verwerken.

Er spelen verschillende projecten die cumulatief vastlopen op de bereikbaarheid en niet in het omgevingsplan geborgd zijn. Al deze projecten leveren individueel een extra mobiliteitsvraag. Bij elkaar opgeteld is dat een aanzienlijke extra mobiliteitsvraag, boven op de bestaande knelpunten. Van elk van deze projecten, met name de kleinere projecten, kan niet verwacht worden dat ze individueel de (toekomstige) verkeersknelpunten in onze gemeente kunnen oplossen. Los van de maatregelen die specifiek door de initiatiefnemer getroffen worden werkt de gemeente daarom ook aan overkoepelende oplossingen, zowel binnen de gemeente als met de regio, om toekomstige ontwikkelingen te kunnen blijven faciliteren. In juli 2023 is een Impactanalyse van onze verdichtingsopgave vastgesteld, waarin deze knelpunten inzichtelijk zijn gemaakt. Belangrijke conclusie is dat er een mobiliteitstransitie plaats moet vinden van de auto naar duurzame vormen van vervoer, zoals fiets, en openbaar vervoer. En om deels te accepteren dat er op bepaalde plekken en tijden knelpunten zijn in de doorstroming van het autoverkeer (mits niet ten koste van veiligheid/leefbaarheid). En dat we samen met de regio moeten komen tot een regionale oplossing.

Voor de noodzakelijke mobiliteitstransitie werkt de gemeente momenteel aan een uitvoeringsplan om 5 tot 10% mobiliteitstransitie te bereiken. In dit plan maken we ook inzichtelijk welke problemen “acceptabel” zijn. We verwachten dat hier in de loop van 2027 besluitvorming over plaats kan vinden. Parallel daaraan loopt een regionale studie naar de corridor N206.

In de basis kan geconstateerd worden dat verschillende maatregelen worden genomen niet alleen om onderhavig initiatief te faciliteren, maar om ook andere initiatieven in Zijlhoek/De Woerd (in de toekomst) mogelijk te maken. Deze maatregelen vinden dan ook grotendeels hun oorsprong in de Gebiedsvisie Valkenburgse meer en omgeving (2022) en de Nota van Uitgangspunten Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook & Limesdriehoek (2025).

Zo wordt in het plangebied parkeerregulering ingevoerd om het autogebruik te ontmoedigen. Daarnaast worden er nieuwe fietsstructuren aangelegd, waaronder een fietstunnel onder de Torenlaan en een fietsbrug over de Oude Rijn. Hierdoor worden ook twee HOV haltes optimaal bereikbaar voor de werknemers en bezoekers van het initiatief. Ook voor de voetgangers worden nieuwe structuren aangelegd waardoor o.a. het plangebied ook voor voetgangers die bijvoorbeeld met OV komen optimaal bereikbaar wordt. Verder zal initiatiefnemer op eigen terrein ruim voldoende kwalitatief goede fietsparkeervoorzieningen treffen. In deze inpandige (overdekte) stalling zijn laadpunten voor elektrische fietsen aanwezig en in nabijheid ook douches. Tot slot is aangegeven dat initiatiefnemer een mobiliteitsplan opstelt om duurzame vervoerswijzen onder haar werknemers verder te stimuleren. Op dit onderdeel kan dan ook positief geadviseerd worden, ervan uitgaande dat initiatiefnemer aanvullend passend vervoersmanagement aanbiedt dat aansluit bij de gemeentelijke doelstelling om minder autoverkeer te genereren en duurzame vervoerswijzen te stimuleren.

Conclusie

Voor de realisatie van dit initiatief is er vanuit mobiliteit derhalve een akkoord.

Omgevingskwaliteit / Milieu

Milieuzonering milieuhinderlijke activiteiten

Inleiding

De beoordeling is gebaseerd op de VNG-publicatie 'Activiteiten en Milieuzonering' en de artikelen 2.1, lid 4 en 4.2, lid 1 van de Omgevingswet. Binnen dit kader wordt beoordeeld of het initiatief bijdraagt aan een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, mede gelet op factoren als geluid, geur en licht. Andere thema's als externe veiligheid, natuur en bodem worden op andere wijze gereguleerd. De gemeente weegt ook lokale omstandigheden en gezondheidsaspecten van inwoners mee.

Overweging

Voor Eli Lilly wordt uitgegaan van de activiteit 'farmaceutische productenfabrieken - formulering en afvullen van geneesmiddelen', SBI 2008: 2120, milieucategorie 3.1. Voor gemengd gebied geldt daarbij een richtafstand van 50 meter. De keuze voor gemengd gebied en de gehanteerde SBI-code is correct. Specialistische aspecten (geur, geluid, stikstof, externe veiligheid) zijn door vakspecialisten beoordeeld.

Hoewel voor sommige activiteiten afzonderlijke vergunningen of meldingen nodig zijn, worden daarbij geen belemmeringen verwacht voor de uitvoerbaarheid.

Op basis van deze informatie is vanuit activiteiten en milieuzonering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Bron: DGMR rapport 'Bedrijven en milieuzonering', 29 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.11.R001, versie 006, ODWH, Intern advies Activiteiten en milieuzonering, kenmerk 4351462, 1 mei 2026; Gem. Katwijk, intern advies milieuaspecten, 8 april 2026 / ODWH, Intern advies Activiteiten en milieuzonering, kenmerk 4736616, 4 juni 2026

Conclusie: Akkoord

Milieubelastende activiteiten (MBA)

Inleiding

Het initiatief kan een milieubelastende activiteit betreffen in de zin van hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Via het Omgevingsloket wordt vastgesteld of de activiteit meldings- of vergunningplichtig is. Een aanvraag of melding moet voldoen aan artikel 2.17 en hoofdstuk 4 van het Bal. Indien een vergunning vereist is, dient de aanvrager een omschrijving van de activiteit, de emissies en beoogde maatregelen te overleggen.

Overweging

De notitie MBA-onderzoek geeft inzicht in de activiteiten waarvoor na de BOPA nog vergunningen, meldingen of informatie moeten worden ingediend. De notitie is niet bedoeld als formele aanwijzing van de MBA's. Paragraaf 3.3.8 Bal voor basischemie is niet van toepassing omdat het proces geen chemisch of biologisch proces betreft. De waterzuiveringsinstallatie is voldoende beoordeeld, mede gelet op de capaciteit en mogelijke kwalificatie als afvalbeheerinstallatie. De meldplichten voor koelinstallaties, natte koeltorens en opslag van gassen zijn juist beschreven. Afdeling 22.3 van het tijdelijke omgevingsplan van Katwijk is betrokken.

Op basis van de nu beschikbare informatie zijn er geen aanwijzingen dat de benodigde vergunningen, meldingen en informatieplichten voor de milieubelastende activiteiten niet kunnen worden doorlopen. Als later blijkt dat niet aan de geldende regels kan worden voldaan, mogen de betreffende activiteiten niet worden uitgevoerd, of alleen na aanpassing van het plan.

Bron: DGMR rapport 'Bedrijven en milieuzonering', 29 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.11.R001, versie 006, DGMR rapport 'Notitie MBA-onderzoek', 29 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.18.N001, versie 005, ODWH, Intern advies Activiteiten en milieuzonering, kenmerk 4351462, 1 mei 2026; Gem. Katwijk, intern advies milieuaspecten, 8 april 2026, ODWH, Intern advies Activiteiten en milieuzonering, kenmerk 4736616, 4 juni 2026

Conclusie: Akkoord

Milieueffectrapportage/ aanmeldnotitie

Inleiding

Voorafgaand aan het realiseren van een milieubelastende activiteit, zoals de fabricage van farmaceutische producten basischemie, moet op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit worden vastgesteld of er een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. In tabel 2 van bijlage V staat voor welke mba dit het geval is. Voor de overige milieubelastende activiteiten geldt geen mer-plicht of project-mer-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voor het oprichten van een farmaceutische productielocatie een project-mer beoordelingsplicht geldt, waarbij het bevoegd gezag beoordeelt of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Hierbij worden kenmerken zoals de aard, omvang, ligging en de effecten van het project beoordeeld. De initiatiefnemer neemt deze informatie op in een aanmeldnotitie voor een project-mer-beoordeling. Het bevoegd gezag toetst deze mer-beoordeling aan de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU).

Overweging

Deze aanmeldnotitie is opgesteld ten behoeve van het ruimtelijke proces en bevat een brede beoordeling van milieueffecten op en naar aanleiding van opmerkingen uit de deeladviezen. Voor onder meer bodem, archeologie, milieuzonering, externe veiligheid, verkeer, geluid, geur, luchtkwaliteit, natuur, water, energie en gezondheid is beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke milieueffecten. Daarbij is gekeken naar de kenmerken van het project, de ligging en de mogelijke milieueffecten. Uit de beoordeling blijkt dat de milieubelasting binnen wettelijke normen blijft; geen sprake is van overschrijding van grenswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid, effecten op Natura 2000-gebieden zijn onderzocht en via een passende beoordeling significante gevolgen niet zijn te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat kan worden volstaan met een project mer-beoordeling. Een volledige milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat voorafgaand aan de realisatie van een milieubelastende activiteit op grond van bijlage V van het Omgevingsbesluit dient te worden vastgesteld of sprake is van een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht. Deze toetsing vindt echter plaats in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit (MBA). De onderhavige aanmeldnotitie heeft daarop geen betrekking.

Bron: Aanmeldnotitie mer-beoordeling, Mees Ruimte & milieu, kenmerk 25292.AN/MER.02, d.d. 29 mei 2026, ODWH, Intern advies MER, kenmerk 4743797, 5 juni 2026; Gem. Katwijk, Intern advies milieuaspecten, 8 april 2026, ODWH.

Conclusie: Akkoord

Geluid door activiteiten en indirecte effecten

Inleiding

De beoordeling ziet op het akoestisch onderzoek voor de bedrijfsactiviteiten en de indirecte akoestische effecten van verkeer van en naar de inrichting. Voor de BOPA is niet alleen toetsing aan het omgevingsplan relevant, maar ook de vraag of de geluidssituatie in het kader van ETFAL aanvaardbaar is.

De beoordeling van wegverkeerslawaaï is gebaseerd op artikel 5.78 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Deze bepalingen geven de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï en definiëren het geluidaanachtsgebied.

Overweging

Het akoestisch rapport behandelt de relevante geluidaspecten van de beoogde bedrijfsvoering. De bepalende uitgangspunten zijn voldoende herleidbaar. De bestaande woningen binnen het plangebied worden gesloopt. De beoordeling ziet daarom op de geluidbelasting op de omliggende geluidgevoelige gebouwen. In paragraaf 5.8 van de GOFLO is een samenvatting van het akoestisch rapport opgenomen, waarbij voldoende is ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit het akoestisch rapport volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de waarden uit het omgevingsplan. Ook de maximale geluidniveaus voldoen in de dag- en nachtperiode. Alleen in de avondperiode treedt bij de woning Zonneveldslaan 12 een overschrijding op van de standaardwaarde voor het maximale geluidniveau. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door aandrijfgeluid van vertrekkende vrachtwagens bij de tijdelijke noordwestelijke ontsluiting.

De tijdelijkheid ziet op de tijdelijke gebruiksfase van de productielocatie. Zolang de westelijke ontsluiting nog niet beschikbaar is, wordt gebruikgemaakt van de bestaande noordwestelijke in- en

uitrit. Deze situatie geldt voor maximaal 10 jaar. Na ingebruikname van de westelijke ontsluiting wordt de noordwestelijke ontsluiting gesloten en wordt aan de standaardvoorschriften uit het omgevingsplan voldaan.

In het akoestisch rapport zijn maatregelen onderzocht. Deze maatregelen zijn niet mogelijk of onvoldoende effectief om de overschrijding weg te nemen. Daarom is voor de tijdelijke situatie een maatwerkvoorschrift nodig waarmee een maximaal geluidniveau van 69 dB(A) in de avondperiode wordt toegestaan voor het aandrijfgeluid van vertrekkende vrachtwagens.

Gelet op de beperkte en tijdelijke aard van de overschrijding, de onderzochte maatregelen, de borging via een maatwerkvoorschrift en het feit dat na ingebruikname van de westelijke ontsluiting aan de standaardvoorschriften wordt voldaan, is voor het aspect geluid voldoende onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bron: DGMR rapport 'Akoestisch onderzoek', 27 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.10.R001, ODWH, Intern advies Geluid, kenmerk 4722227, 3 juni 2026

Conclusie: Akkoord onder voorwaarde

- Maatwerkvoorschrift

Luchtkwaliteit leefomgeving

Inleiding

De beoordeling ziet op de vraag of het luchtkwaliteitsonderzoek voldoende inzicht geeft in de effecten van de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief en of op basis daarvan sprake is van een aanvaardbare situatie voor de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

Overweging

Voor het initiatief is een luchtkwaliteitsonderzoek opgesteld waarin de effecten van de realisatie- en gebruiksfase zijn beoordeeld. Daarbij is gekeken naar de relevante luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀), de bijdrage van verkeer, mobiele werktuigen en installaties, en de toetsing aan de omgevingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Uit het onderzoek volgt dat zowel in de realisatiefase als in de beoogde gebruiksfase wordt voldaan aan de geldende omgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀. Ook blijven de berekende concentraties onder de toekomstige grenswaarden die vanaf 2030 gaan gelden.

Gelet hierop is het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar.

Bron: DGMR, Onderzoek luchtkwaliteit, rapport B.2025.0772.12.R001, 22 mei 2026; ODWH, Intern advies Lucht en geur, kenmerk 4704422, 4 juni 2026

Conclusie: Akkoord

Geur

Inleiding

De beoordeling ziet op de vraag of de geuremissie en geurimmissie van de bedrijfsactiviteiten voldoende zijn onderbouwd en of bij nabijgelegen woningen en andere gevoelige functies sprake is van een aanvaardbare geursituatie.

Overweging

Voor het initiatief is in de GOFLO een onderbouwing opgenomen van het aspect geur. Daarbij is aangesloten bij de VNG-systematiek voor bedrijven en milieuzonering. Uit de beoordeling volgt dat wordt voldaan aan de voor geur relevante richtafstand. Daarmee is in ruimtelijke zin sprake van voldoende afstand tussen de voorgenomen bedrijfsactiviteiten en omliggende gevoelige functies.

Daarnaast is de geuonderbouwing aangevuld met een beschrijving van de relevante emissiebronnen, waaronder emissies van vluchtige organische stoffen uit het productieproces, emissies van zuurkasten en pilot plants, en de toegepaste reductietechnieken. De productieprocessen vinden grotendeels gesloten plaats en er worden voorzieningen en maatregelen toegepast om emissies naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

De activiteiten kunnen leiden tot geuremissies, maar deze zijn, gelet op de aard van de processen, de afstand tot gevoelige functies en de toegepaste voorzieningen en maatregelen, naar verwachting verwaarloosbaar of niet-significant. Ook is betrokken of het toekomstige productportfolio kan leiden tot andere of grotere geuremissies. Op basis van de aangevulde onderbouwing is voldoende aannemelijk dat bij de dichtstbijzijnde woningen en andere gevoelige functies geen sprake is van onaanvaardbare geurhinder.

Indien bij het bedrijfsrestaurant sprake is van niet-industriële voedselbereiding, moet worden voldaan aan artikel 22.199 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Gelet op het voorgaande is voor het aspect geur sprake van een aanvaardbare situatie en staat dit aspect niet in de weg aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bron: ODWH, Intern advies Lucht en geur, kenmerk 4704422, 4 juni 2026; ODWH, Intern advies Lucht en geur, kenmerk 4364378, 24 april 2026; ODWH, Intern advies Activiteiten en milieuzonering, kenmerk 4351462, 1 mei 2026; Gemeente Katwijk, intern advies milieuaspecten, 8 april 2026.

Conclusie: Akkoord

Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid

Inleiding

De beoordeling ziet op de externe veiligheidsrisico's van de inrichting zelf, nabijgelegen buisleidingen en de motivering of sprake is van een aanvaardbaar restrisico en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Overweging

Voor het initiatief zijn een onderzoek externe veiligheid en een notitie omgevingsveiligheid opgesteld. Daarin zijn de relevante risicobronnen binnen de inrichting, de opslag van gevaarlijke stoffen, de aanwezige installaties, de nabijgelegen hogedrukaardgasleiding en de bijbehorende aandachtsgebieden beoordeeld.

Uit het onderzoek volgt dat de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 van de milieubelastende activiteiten binnen de inrichtingsgrens blijft. De milieubelastende activiteiten leiden niet tot een groepsrisico. Voor het brandaandachtsgebied is aan de zuidzijde sprake van een beperkte overschrijding buiten de inrichtingsgrens. Er is geen gifwolkaandachtsgebied buiten de inrichtingsgrens. Voor de hogedrukaardgasleiding A-560 is het groepsrisico berekend. Dit neemt toe, maar blijft onder de oriëntatiewaarde.

De notitie omgevingsveiligheid beschrijft de relevante risicobronnen, de maatregelen om calamiteiten te voorkomen en de veiligheidsmaatregelen om risico's te beperken. Daarbij is betrokken dat voor verschillende activiteiten PGS-richtlijnen van toepassing zijn, waaronder PGS 15, PGS 31, PGS 9 en PGS 37-1. Ook is ingegaan op natuurlijke risico's, zoals wateroverlast, en op maatregelen in het ontwerp om deze risico's te beperken.

Voor een aanvaardbare situatie is wel van belang dat enkele onderdelen nader worden geborgd. Dit betreft risicocommunicatie richting omwonenden en personen op buitenlocaties binnen het effectgebied, de verdere afstemming met de Veiligheidsregio Hollands Midden over bestrijdbaarheid, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, en het bedrijfsnoodplan. Daarnaast moet de gemeente een gemotiveerd besluit nemen over het al dan niet aanwijzen van het brandaandachtsgebied als brandvoorschriftengebied.

Gelet op het voorgaande is het aspect externe veiligheid aanvaardbaar, onder voorwaarde dat de genoemde onderdelen in de vergunning of in de verdere uitwerking worden geborgd.

Bron: DGMR, Notitie Omgevingsveiligheid, B.2025.0772.13.N001, 26 mei 2026, DGMR, Onderzoek externe veiligheid, rapport B.2025.0772.13.R001, 27 mei 2026, ODWH, Intern advies externe veiligheid, kenmerk 4704435, 3 juni 2026

Conclusie: Akkoord, onder voorwaarden

- Risicocommunicatie richting omwonenden en personen binnen het effectgebied wordt geborgd;
- Bestrijdbaarheid, bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid worden afgestemd met de Veiligheidsregio Hollands Midden en waar nodig als voorwaarde opgenomen;
- Het bedrijfsnoodplan wordt opgesteld in samenspraak met de brandweer;
- De gemeente neemt een gemotiveerd besluit over het al dan niet aanwijzen van het brandaandachtsgebied als brandvoorschriftengebied;
- Bij bouwwerkzaamheden nabij de gasleiding wordt geborgd dat afstemming met Gasunie plaatsvindt en dat, indien nodig, toezicht door Gasunie aanwezig is.

Natuurbescherming

Inleiding

De beoordeling ziet op Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. De provincie Zuid-Holland heeft het bevoegd gezag voor deze vergunningen gedelegeerd aan Omgevingsdienst Haaglanden.

De beoordeling is gebaseerd op artikel 5.1 (Natura 2000-activiteiten) en artikel 5.2 (flora- en fauna-activiteiten) van de Omgevingswet. De Provincie Zuid-Holland heeft het bevoegd gezag voor deze vergunningen gedelegeerd aan de Omgevingsdienst Haaglanden.

Natuurbeschermingsgebieden (Natura 2000)

Gezien de realisatie, de omvang en het beoogde gebruik van de locatie konden negatieve effecten op de in Katwijk gelegen Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom heeft de initiatiefnemer deze effecten laten onderzoeken.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een meetbare toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden: maximaal 0,41 mol N/ha/jaar in de realisatiefase en 0,16 mol N/ha/jaar in de gebruiksfase. Daardoor konden significante negatieve effecten niet op voorhand worden uitgesloten en was een passende beoordeling noodzakelijk.

Uit de passende beoordeling volgt dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, ondanks de toename van stikstofdepositie, op basis van een locatiespecifieke ecologische beoordeling kunnen worden uitgesloten. De depositiebijdrage leidt niet tot afname van de omvang of kwaliteit van betrokken habitattypen en belemmert de instandhoudingsdoelstellingen niet. Ook in cumulatie met andere vergunde, nog niet gerealiseerde projecten blijven significante gevolgen uitgesloten. Daarmee is vastgesteld dat het project de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet aantast. Ook in de GOFLO is geconcludeerd dat de projectbijdrage zeer beperkt is en geen belemmering vormt voor het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen. Significante negatieve effecten kunnen daarom, ook in cumulatie, worden uitgesloten.

De initiatiefnemer heeft beide rapportages gebruikt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit, ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden (Zaaknummer 01165619, 25-03-2026). Op 26-05-2026 heeft de Omgevingsdienst een ontwerpbeschikking gepubliceerd, waarvan in de GOFLO de vergunningsvoorschriften zijn weergegeven. Met de onderbouwing in de passende beoordeling en de genomen ontwerpbeschikking van de Omgevingsdienst Haaglanden is gepubliceerd is er sprake van ETFAL.

Flora & Fauna

Ongeacht de vergunningplicht geldt de specifieke zorgplicht uit artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Dit betekent dat de initiatiefnemer alle redelijke maatregelen moet treffen om schade aan dieren en planten te voorkomen. Daarbij kan worden gedacht aan het plannen van werkzaamheden buiten het broedseizoen, het aanbieden van alternatieve nestgelegenheid en het minimaliseren van bouwverlichting.

Het plan voorziet in de bouw van een geneesmiddelenfabriek. Daarnaast worden oude opstanden gesloopt en bomen gekapt. Hierdoor is verstoring of beschadiging van vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en andere beschermde soorten aannemelijk. Om deze mogelijke effecten in beeld te brengen, heeft de initiatiefnemer een quickscan natuurwaarden laten opstellen. In hoofdstuk 9 van dit rapport, op pagina 33 tot en met 35, zijn de samenvatting en conclusies opgenomen. Daaruit volgt dat voor diverse soortgroepen nader onderzoek wordt aanbevolen, waaronder broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden.

Naar aanleiding van de quickscan is een ecologische onderbouwing opgesteld. In deze onderbouwing wordt toegelicht hoe de nadere ecologische onderzoeken worden uitgevoerd en op welke wijze de eventuele vergunningverlening binnen de kaders van de Omgevingswet wordt voorbereid. Indien voorwaarden van toepassing zijn, moeten de passende beoordeling, eventuele vergunningen en mitigerende maatregelen vóór de start van de werkzaamheden zijn afgerond en in het uitvoeringsplan worden geborgd. Met de aanvullende onderzoeken, het contact met de betreffende omgevingsdiensten, de toepassing van de juiste wettelijke belangen en het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen wordt de eventuele vergunningverlening haalbaar geacht. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende geborgd.

De ecologische begeleiding blijft gedurende het gehele traject proactief en continu gewaarborgd door het vaste projectteam. Op basis hiervan is aannemelijk dat de vereiste omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit kan worden verleend. Vanuit het gemeentelijk mandaat (uitvoerbaarheid, ETFAL) bestaat daarom geen bezwaar.

Bron: Antea Group, onderzoek stikstofdepositie, projectnr. 0500918.100, revisie 02, 14 april 2026, Antea Group, Passende beoordeling stikstof Eli Lilly, projectnr. 0506478.100, 7 mei 2026, Sweco, Quickscan natuurwaarden, kenmerk 51031051, 24 oktober 2025, Sweco, Ecologische onderbouwing, kenmerk 51034777, 16 maart 2026, Gemeente Katwijk, intern advies milieuaspecten, 8 april 2026.

Conclusie: Akkoord

Licht: bezonning en lichthinder

Inleiding

De beoordeling ziet op de effecten van het gebouw en de terreinverlichting op de omgeving. Voor lichthinder heeft Katwijk nog geen specifieke gemeentelijke norm voor bedrijventerreinen, maar de specifieke zorgplicht uit het Bal blijft van toepassing. Aansluiting bij de NSVV-richtlijn ligt daarom voor de hand.

Overweging

Voor het initiatief is een bezonningsonderzoek opgesteld (Bezonningsonderzoek Project Goya, DGMR, rapport: B.2025.0772.18.N001, 22 mei 2026). Daarin is de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Omdat er geen landelijke wettelijke norm voor bezonning geldt, is aangesloten bij de lichte TNO-richtlijn. Deze richtlijn gaat uit van ten minste twee mogelijke bezonningsuren op het hoofdwoonvertrek in de periode tussen 19 februari en 21 oktober. De datum 19 februari is daarbij maatgevend, omdat de zon dan relatief laag staat.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw leidt tot een afname van bezonning op enkele gevels van drie woningen ten noorden en oosten van het plangebied. Ondanks deze afname ontvangen deze woningen in de toekomstige situatie op 19 februari nog steeds meer dan twee uur zon. Daarmee wordt voldaan aan de lichte TNO-richtlijn. Ook in april, juni en september blijft de bezonning aanvaardbaar. In april en september is bij twee woningen sprake van een afname van maximaal één uur, maar deze gevels ontvangen nog altijd tussen de twee en zeven uur zon.

Voor lichthinder wordt op een later moment een lichtplan opgesteld. Dit is aanvaardbaar, mits het opstellen en uitvoeren van het lichtplan in de regels wordt geborgd. Daarmee kan worden verzekerd dat de terrein- en buitenverlichting zodanig wordt ontworpen en gebruikt dat onaanvaardbare lichthinder voor de omgeving wordt voorkomen.

Gelet hierop zijn de aspecten bezonning en licht aanvaardbaar en staan deze niet in de weg aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bron: DGMR, Bezonningsonderzoek, documentnummer B.2025.0772.18.N001, 22 mei 2026; ODWH, Intern advies Licht, kenmerk 4726399, 3 juni 2026

Conclusie: Akkoord onder het voorschrift

- Opstellen van en goedkeuring op een lichtplan

Windhinder

Inleiding

De beoordeling ziet op de effecten van het bouwplan op windhinder en windgevaar in de directe omgeving.

Overweging

Voor het initiatief is een windhinderonderzoek opgesteld. Omdat de productielocatie bestaat uit meerdere gebouwen en de hoogste bebouwing hoger is dan 30 meter, is het windklimaat onderzocht met een CFD-berekening. Daarbij zijn de bestaande situatie, het maximale bouwvolume en het uitgewerkte ontwerp beoordeeld aan de hand van NEN 8100.

Uit het onderzoek volgt dat in de bestaande situatie geen sprake is van windgevaar. In de toekomstige situatie ontstaan plaatselijk gebieden met een beperkt windrisico en lokaal een slecht windklimaat, met name tussen gebouwen en nabij gebouwhoeken. In het uitgewerkte ontwerp zijn op de locaties met beperkt windrisico geen gebouwtoegangen voorzien. Voor het gebied met een slecht windklimaat wordt een halfopen windscherm van circa 3 meter hoog of een gelijkwaardige oplossing toegepast.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek en de borging van de noodzakelijke maatregelen in de voorschriften, is het aspect windhinder aanvaardbaar en staat dit aspect niet in de weg aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bron: DGMR, Windhinderonderzoek, rapport B.2025.0772.14.R004, 22 mei 2026.

Conclusie: Akkoord, onder voorwaarden

- De inrichting van het terrein moet worden uitgevoerd met inachtneming van het windhinderonderzoek van DGMR, rapport B.2025.0772.14.R001, versie 004 van 22 mei 2026.
- Gebouwtoegangen en buitenruimten die bedoeld zijn voor verblijf mogen niet worden gesitueerd in gebieden waar volgens het windhinderonderzoek sprake is van windgevaar, beperkt windrisico of een slecht windklimaat, tenzij door aanvullende maatregelen wordt aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.
- Voor het in het windhinderonderzoek aangeduide gebied met een slecht windklimaat moet vóór ingebruikname van het betreffende terreindeel een halfopen windscherm van circa 3 meter hoog, of een gelijkwaardige windmaatregel, zijn gerealiseerd.

Trillingen tijdens gebruiksfase

Inleiding

De beoordeling ziet op de vraag of de beoogde bedrijfsactiviteiten of installaties kunnen leiden tot onaanvaardbare trillingshinder bij omliggende woningen of andere gevoelige functies.

Overweging

Voor het initiatief is beoordeeld of in de gebruiksfase activiteiten of installaties aanwezig zijn die relevante trillingen kunnen veroorzaken. Het initiatief betreft een farmaceutische productiefaciliteit met onder meer productie-, laboratorium-, opslag- en ondersteunende voorzieningen. De relevante installaties bestaan onder meer uit luchtbehandelingsinstallaties, koeltorens, warmtepompen, pompen, afzuigingen en, gedurende een tijdelijke periode, gasgeneratoren.

Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot omliggende woningen wordt geen onaanvaardbare trillingshinder verwacht. Wel moet bij de technische uitwerking worden geborgd dat installaties trillingsarm of trillingsvrij worden opgesteld, bevestigd en onderhouden, zodat overdracht van trillingen naar de omgeving wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt.

Gelet op het voorgaande is het aspect trillingen aanvaardbaar, onder voorwaarde dat de installaties trillingsarm of trillingsvrij worden uitgevoerd.

Bron: ODWH, Advies GOFLO overige milieuaspecten, 7 mei 2026; DGMR, Akoestisch onderzoek, rapport B.2025.0772.10.R001, 27 mei 2026

Conclusie: Akkoord onder voorwaarden

- installaties trillingsarm of trillingsvrij worden gerealiseerd;
- dit wordt geborgd in de technische uitwerking.

Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Inleiding

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid van Katwijk richt zich op klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, natuurinclusief bouwen en duurzame mobiliteit. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in onder meer de Strategische agenda Duurzaam Katwijk en de Beleidsnotitie Duurzaam Bouwen. Voor bouwprojecten geldt een prestatiegerichte aanpak via het instrument GPR Gebouw, met aandacht voor energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Overweging

De ontwikkeling sluit aan bij gemeentelijke duurzaamheidsambities door inzet op klimaatbestendigheid, aanpassing van het watersysteem, verhoging van maaiveld en vloerpeilen, beperking van wateroverlast en duurzame mobiliteit. Ook wordt een aanzienlijk deel van het gebied ingericht als groen- en natuurzone met inheemse beplanting, natuurvriendelijke oevers, groene daken en voorzieningen voor vogels en insecten.

De ontwikkeling geeft hiermee concreet invulling aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. Voor de nadere gebouwuitlevering kan de initiatiefnemer gebruik maken van de gemeentelijke licentie voor GPR Gebouw.

Bron: Mees Ruimte & Milieu, GOFLO, par. 44 (pag.80 t/m 83), kenmerk:25292.goflo.02, 3 juni 2026 Gem. Katwijk, intern advies milieuaspecten, 8 april 2026

Conclusie: Akkoord.

Aangeleverde onderzoeksrapportages en bronnen beoordeling adviezen onderdeel Omgevingskwaliteit - Milieu

1. Aangeleverde onderzoeksrapportages (meest recente versies)

- Goflo, Mees Ruimte & Milieu, kenmerk0 25292.goflo.02, 3 juni 2026
- DGMR rapport 'Bedrijven en milieuzonering', 29 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.11.R001, versie 006
- DGMR rapport 'Notitie MBA-onderzoek', 29 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.18.N001, versie 005
- Aanmeldnotitie mer-beoordeling, Mees Ruimte & milieu, kenmerk 25292.AN/MER.02, d.d. 29 mei 2026
- DGMR rapport 'Akoestisch onderzoek', 27 mei 2026, kenmerk: B.2025.0772.10.R001
- DGMR rapport 'Onderzoek Luchtkwaliteit', 22 mei 2026, kenmerk: B2025.0772.12.R001, versie 004
- Akoestisch onderzoek corrigeren en aanvullen met bestaande woningen, tijdelijke inrit, bronvermogens, indirecte effecten, gezamenlijk geluid en gecumuleerd geluid.
- Luchtkwaliteitonderzoek volledig controleerbaar aanleveren en uitgangspunten corrigeren.
- Geuronderbouwing concretiseren voor VOS, ontluuchtingspunten, vuilwatertransport, zuurkasten, pilot plants en toekomstig productportfolio.
- Externe veiligheid aanvullen met DCMR- en VRHM-advies, QRA-controle, groepsrisico-afweging, omgevingsmaatregelen, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, fakkelbrand en gifwolkaandachtsgebied.
- Bodemvoorwaarden vervullen: sanering koperverontreiniging evalueren, niet onderzochte delen onderzoeken en verdachte gebieden vrijgeven voor ontplofbare oorlogsresten.
- Natuurvergunningen, soortenonderzoeken en mitigerende en compenserende maatregelen afronden en borgen.
- Lichtplan conform NSVV en aanvullende bezonningsonderbouwing opnemen.
- Windhinderparagraaf herstellen en eventuele mitigerende maatregelen borgen.

2. Bronnen beoordeling (meest recente versies)

- Gem. Katwijk, CLO 05373987981 Intern advies Katwijk Milieuaspecten Zonneveldslaan 17 Valkenburg, 8 april 2026.
- ODWH, Intern advies Activiteiten en milieuzonering, kenmerk 4351462, zaaknummer 1479056, 1 mei 2026.
- ODWH, Intern advies Geluid Advies aanvraag omgevingsvergunning, Eli Lilly, kenmerk 4722227, zaaknummer 1633068, 3 juni 2026.
- ODWH, Intern advies Lucht en geur, kenmerk 4681426, zaaknummer 1631083, 28 mei 2026.
- ODWH, Intern advies externe veiligheid, kenmerk 4352651, zaaknummer 1479060, 13 april 2026.
- Gem. Katwijk, Advies / toetsing bodem, dossier 05373987981, 16 april 2026.
- ODWH, Advies GOFLO overige milieuaspecten, opgesteld door Judy Kars en Cees van Mullem, 7 mei 2026.

Planmatig beheer (water, spelen, groen, sanitatie, afvalverwerking)

Advies Kunstwerken (Akkoord onder voorwaarden)

Eli Lily zal de bestaande oever vervangen voor een natuurvriendelijke oever. De watergangen waar men kan varen dienen versterkt te worden. Golfslag kan daar zorgen voor gronduitspoeling.

Advies Klimaatadaptatie (Akkoord)

Geen opmerkingen, Hoogheemraadschap Rijnland is gezien de omvang leidend.

Advies Riolering (Akkoord)

Het afvoeren van huishoudelijk afvalwater wordt nog doorgerekend. De oplossingsrichtingen bieden voldoende potentie om dit water af te voeren. De huisaansluiting boven de duiker aanbrengen geeft onvoldoende dekking op het riool. Onder de duiker door moet uitgezocht worden op haalbaarheid en beheersbaarheid. Een andere optie is om de aansluiting via een gemaal uit te voeren.

De uitstroomvoorziening van het proceswater is momenteel gesitueerd in de nieuw te realiseren watergang aan de westzijde. Uit eerdere gesprekken met onder andere Hoogheemraadschap Rijnland is de verwachting dat het proceswater op "groot" water wordt geloosd, ofwel de Oude Rijn. De oude Rijn is gesitueerd aan de oostzijde van het perceel. Er moet gekeken worden of deze leiding op het terrein al kan worden ingepast.

Advies Wegen (Akkoord onder voorwaarden)

LED---CS-02000106: DWP-03 staat de Zonneveldslaan ingetekend. Deze graag nog verduidelijken. Het is nu onduidelijk in hoeverre de natuurvriendelijke oever impact heeft op de openbare weg.

Advies Kabels en leidingen (akkoord onder voorwaarde)

De ingediende stukken geven op hoofdlijnen voldoende inzicht in de inpassing van kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die op voorhand in de weg staan aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

De definitieve ligging, onderlinge afstand en kruisingen van kabels en leidingen moeten in de verdere civieltechnische uitwerking worden afgestemd met de gemeente Katwijk, de betrokken netbeheerders

en, voor zover van toepassing, andere beheerders. Daarbij moet worden aangesloten bij de geldende gemeentelijke inrichtingseisen, waaronder de LIOR, het Handboek kabels en leidingen en de regels voor werkzaamheden in de openbare ruimte.

Advies groen

Akkoord

VOOR WAT BETREFT DE UITVOERING

Maatregelen t.b.v. gemeentelijke eigendommen

Voorafgaand aan de werkzaamheden met medewerkers van het cluster Planmatig Beheer afstemming en overleg te plegen over de te nemen verkeersmaatregelen rondom het pand, maar ook de aan- en afvoerwegen. Dit houdt in een nulmeting van de gemeentelijke eigendommen zoals de toestand van de weg en het groen (een zogenaamde nulmeting). Een nulmeting (ook wel vooropname genoemd) is het vastleggen van een uitgangspunt (meting) waaraan latere metingen gerelateerd worden. Bij een nulmeting wordt de staat van de openbare ruimte rondom een in- of uitbreidingsplan zowel visueel als schriftelijk vastgelegd. Dit vindt plaats met de gemeentelijk wegbeheerder.

Wegen

Voor het vastleggen van de nulmeting van de wegen dient u contact op te nemen met de wegbeheerder(s) van het Cluster Planmatig Beheer, via telefoonnummer 071-4065000.

Stedenbouw

Ruimtelijk beleid

De Zonneveldslaan 17 is onderdeel van het bestemmingsplan Valkenburg Landelijk Gebied. Voor dit gebied is de stedenbouwkundige compositie vastgelegd, welke vertaald is in onder andere de gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden op de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'.

De desbetreffende locatie valt binnen de gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek, De Woerd en Tjalmastrook, welke vertaald is naar het vastgestelde omgevingsprogramma Zijlhoek de Woerd. In het omgevingsprogramma zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van onder andere werken, recreatie, erfgoed/archeologie, mobiliteit en energie opgenomen. Voor de kavel voor de ontwikkeling van Lilly is er een kavelpaspoort gemaakt en vastgesteld waarin de randvoorwaarden voor de ruimtelijke inpassing zijn beschreven. Daarnaast zijn er meerdere vooroverleggen geweest waarin de belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp zijn besproken. Het omgevingsprogramma, kavelpaspoort en de vooroverleggen vormen samen het toetsingskader van waaruit de aanvraag is beoordeeld.

Stedenbouwkundige toetsing

De ontwikkeling voor een nieuwe productie-locatie voor initiatiefnemer in Zijlhoek-De Woerd is met 20 hectares van zeer grote omvang en het ontwerp moet worden ingepast in een omgeving die de komende jaren volop in ontwikkeling zal zijn. Daarom is er voor de beoordeling vanuit stedenbouw gekeken naar de belangrijke uitgangspunten en of deze goed in het ontwerp zijn verwerkt. Deze uitgangspunten zijn ook in het kavelpaspoort en het omgevingsprogramma opgenomen. Daarbij is het belangrijk dat de impact op de omgeving zoveel mogelijk beperkt wordt en er een prettige omgeving gecreëerd wordt voor mensen om te werken, wonen en recreëren. Daarbij zijn met name de aansluiting op Zijlhoek-De Woerd dat ontwikkeld wordt met een mix van wonen en bedrijvigheid, als ook Valkenburgse Meer dat een belangrijke schakel in het regionale Groenblauwe Raamwerk grote aandachtspunten.

Om de impact van de productie-locatie zo klein mogelijk te houden is het belangrijk dat de gebouwen min mogelijk impact hebben op de naaste omgeving. Dit is in het ontwerp gedaan door de gebouwen

zoveel mogelijk in het midden van de locatie te positioneren en voldoende afstand van het meer te creëren. Daarnaast is de massa van het gebouw opgebroken door te werken met los van elkaar staande volumes waardoor het complex niet gelezen kan worden als een grote massa en er lucht ontstaat tussen de gebouwen.

Om een goede aansluiting op de omgeving te kunnen maken is het belangrijk dat er een brede overgangszone komt aan de rand van de locatie naar het omringende gebied, die ook het zicht en daarmee de negatieve visuele impact van de productie en logistieke locatie op de omgeving zoveel mogelijk beperkt. In het ontwerp is dit gedaan door te werken met een zeer brede groene rand die op is gebouwd uit een brede watergang, zachts oever met groene onderhoudsstrook, brede strook met opgaande beplanting met hoge bomen van diverse maten, met daaronder dichtbegroeide strook van lagere en middelhoge beplanting en een landschappelijke ophoging. Hierdoor wordt er een prettige overgang gecreëerd naar de omgeving en de visuele impact op zowel maaiveld niveau als wel van grotere afstand (zoals vanaf het Valkenburgse Meer) zo goed mogelijk beperkt. Daarbij speelt de groene rand aan elke zijde op een andere manier in op de omgeving, rekening houdend met de ontwikkelingen die er in de omgeving spelen.

Aan de noordoostzijde liggen in de toekomstige situatie het park en de 'Lifeline' die het hart van de ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd vormen. Dit wordt een levendig gebied waar mensen samen komen om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Het is belangrijk dat de ontwikkeling hieraan bijdraagt en op inspeelt. Dit is in het ontwerp gedaan door hier de representatieve zijde van het complex te positioneren met de entree voor het personeel en de representatieve gebouwen, zoals het kantoor en de laboratoria voor hoogwaardige onderzoek. De entree zone is ontworpen als parklandschap (aansluitend op het park) met een goede visuele relatie tussen de gebouwen, het park en de 'Lifeline'.

Voor veiligheidsredenen moet de locatie worden afgeschermd door een hek. Een hekwerk aan de rand kan een grote impact hebben op de omgeving. Een belangrijk uitgangspunt voor een goede ruimtelijk inpassing is dan ook dat er een goede ruimtelijke inpassing van het hekwerk moet komen waarbij de impact op de omgeving zo klein mogelijk en zo min mogelijk zichtbaar. Dit is in het ontwerp gedaan door het hek op een grote afstand te plaatsen van de omgeving achter de brede watergang, zachte oever en groene onderhoudsstrook en het hek daar waar het zichtbaar is vanaf de openbare ruimte achter de eerste rij beplanting/bomen te zetten en op te nemen in de omgaande beplantingstrook van de groene rand. Daarbij maken de bijgebouwen die om sanitaire of veiligheidsredenen niet in het midden van de locatie kunnen worden geplaatst onderdeel van de omheining en staat er nergens een hek direct voor een gebouw.

Conclusie

Vanuit stedenbouw akkoord.

Welstand

Uw aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Katwijk (AOK) heeft de aanvraag in haar vergadering van 11 juni 2026 behandeld:

Motivering

Het bouwplan en de landschappelijke inpassing voldoet, onder voorbehoud van de detaillering en de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik voldoende aan het vastgestelde beleid zoals is verwoord in het kavelpaspoort en het omgevingsprogramma.

De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op de gebouwen, de bouwwerken en de omgeving.

Het plan is onder grote druk in een hoog tempo tot stand gekomen, binnen de commissie bestaat hiervoor veel waardering.

Door de tijdsdruk is het plan op een aantal punten en bij een aantal onderdelen verhoudingsgewijs indicatief uitgewerkt. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Katwijk blijft dan ook graag betrokken bij de verdere uitwerking van deze punten en onderdelen.

Het is een proces waarbij alle partijen een positieve bijdrage kunnen leveren aan het beoogde bovengemiddelde resultaat.

In het collegiale overleg met de architect en landschapsarchitect zijn een aantal constatering en vragen voorgelegd en is een aantal punten besproken.

A. LANDSCHAP EN STEDENBOUW.

In de Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving, de GoFlo, staat ondermeer aangegeven dat in dit gebied cultuurhistorische/landschappelijke structuren gerespecteerd dienen te worden en als basis moeten dienen voor ontwikkelingen:

- “ de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap; de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvorm van het landschap;
- de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.”

en:

- "De ontwikkeling een bijdrage levert aan de behoud of versterking en cultuurhistorische kenmerken van het buitengebied;
 - Zorggedragen wordt voor een passende stads- en dorpsrand op de overgang van stads- en dorpsgebied en het buitengebied;
 - De ontwikkeling bijdraagt aan groenblauwe verbindingen tussen stads- en dorpsgebied en het buitengebied."
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Katwijk (AOK) heeft al eerder in de adviezen gesteld dat deze aspecten niet of slechts beperkt zijn doorgewerkt in het kavelpaspoort en het ontwerp. De AOK is van mening dat deze aspecten vragen om nadere uitwerking in het plan en een uitspraak op deze aspecten van de gemeente.

Ook na het bestuderen van de aanvullende stukken (Landschap) blijven deze opmerkingen staan.

De profielen/de profieltekeningen.

In de profielen/de profieltekeningen is de hoge bebouwing niet ingetekend. In de profielen/de profieltekeningen zijn alleen de groene rand, het dijklichaam en de lagere bijgebouwen ingetekend. Dit geeft een enigszins vertekend of onvolledig beeld van de opbouw over het gehele profiel.

Klimaatrobuuste terp.

De impact van de 'klimaatrobuuste terp' is nog onduidelijk/onvoldoende duidelijk.

Het is niet duidelijk hoe en of het hoogteverloop van de terp is verwerkt in de profieltekeningen.

Eerdere opmerkingen.

Het is correct dat een aantal van de eerdergenoemde opmerkingen ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn blijven staan.

Veel van de onderstaande opmerkingen hebben, zoals ook vermeld tijdens het gesprek met de stedenbouwkundigen van de gemeente Katwijk op 4 juni 2026, nog steeds te maken met het vacuüm waarin dit

plan zich heeft moeten ontwikkelen - het gat tussen de Nota van Uitgangspunten en het kavelpaspoort zonder stedenbouwkundig plan/visie/BKP.

Schaal maat bebouwing/inpassing omgeving.

De tekeningen geven nog steeds niet goed aan hoe het complex wat betreft maat en schaal 'past' in de omgeving. De overgang naar de omgeving is nog onduidelijk, zoals de verhardingen, bruggen en de 'klimaatrobuuste' verhoging van het terrein.

De AOK is benieuwd hoe het complex aan de Zonneveldslaan, die voor een groot deel van de dag in de schaduw van de gebouwen zal komen te staan, zal worden ervaren?

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit Katwijk is nog niet geheel overtuigd dat de 'perforaties' in het groen, als referentie naar de cultuurhistorische lijnen, voldoende zullen zijn om de gebouwen op een overtuigende wijze te verankeren in de omgeving.

De groene krans.

De keuze van de beplanting is passend, maar mag beter onderbouwd mbt biodiversiteit. Een 'bloei-/foerageerkalender' kan helpen bij de nadere uitwerking van de beplanting om de biodiversiteit te ondersteunen.

Nog steeds lijkt de amorfe groene wal echter geen 'tegenwicht' te kunnen bieden aan de maat en schaal van de bebouwing. Hoe ziet dit eruit in de schaduw en ook in de winter als de bomen kaal zijn en de hekwerken zichtbaarder worden? De AOK vraagt te laten zien hoe hoog de bomen zijn bij aanplant en naar een aantal jaren. Verder is de AOK benieuwd naar hoe de beplanting zich differentieert naar de verschillende gebouwdelen/omgevingen rondom het complex.

Materialisering/gebiedsidentiteit

De AOK is benieuwd hoe de terreinverharding/de stoffering zich verhoudt naar de omgeving en naar de Zonneveldslaan. Deze vraag richt zich ook op de identiteit, waar de AOK ook eerder naar heeft gevraagd en op heeft gewezen.

De materialisering toont zich verhoudingsgewijs te formeel/te zakelijk.

Zo is er ook een gemetselde lage tuinmuur te zien op de renderingen.

De omgeving vraagt om een meer ontspannen en meer landschappelijke inrichting, zoals zichtbaar is in de referentiebeelden van LAP. Maar de renderingen sluiten daar (nog steeds) niet op aan.

Bruggen.

De formele uitwerking van de bruggen met metselwerk roept vragen op. De AOK is van mening dat de bruggen, die de overgang van de openbare ruimte naar het fabrieksterrein vormen, onderdeel zijn van het landschap.

Het beeld van de bruggen en de verhardingen zou dan ook aan dienen te sluiten op de ontspannen landschappelijke inrichting van de Zonneveldslaan en Zijlhoek De Woerd.

Identiteit.

Omdat de identiteit en visie op het gebied nog in ontwikkeling is vraagt de commissie aan de gemeente Katwijk om te zijner tijd over de overgangen van het terrein naar omgeving een uitspraak te doen.

B. ARCHITECTONISCHE UITWERKING.

Er is ondermeer gewezen op de volgende punten:

Het poortgebouw en de entrees.

In het kavelpaspoort staat vermeld dat de entrees een verbijzondering vormen waar speciale aandacht aan is besteed.

Het poortgebouw toont zich verhoudingsgewijs te statisch en onvoldoende krachtig en uitnodigend. Het poortgebouw blijft te veel achter bij de kracht van de overige gebouwen.

Eerder is door de AOK aanbevolen te zoeken naar een meer krachtige, asymmetrische, integrale oplossing waarbij de tourniquet en de schuifpoort in één vormtaal en ontwerp kunnen worden verenigd. Er wordt gevraagd om een meer overtuigend poortgebouw en verzorgde entrees.

De AOK is benieuwd naar de vormgeving en architectonische uitwerking van de overige poorten (o.a. bij de logistieke poort).

Hekwerken.

De hoogte van het hekwerk H1 is nog niet aangeven. De AOK schat in dat dit hekwerk ca.2,5 meter hoog is. Dat oogt erg hoog maar in BKP staat een maximale hoogte van 3 meter aangegeven.

Op de tekening staat het volgende vermeld: 'De architectonische uitwerking van deze toegangselementen wordt in de volgende fase verder gedetailleerd in afstemming met de leverancier en Lilly Security.' De AOK ziet deze architectonische uitwerking en detaillering te zijner tijd met belangstelling ter beoordeling tegemoet.

Interne scheidings- en beveiligingshekwerken.

De noodzaak van de hekwerken op het eigen terrein ter plaatse van de entree en het ontvangstgebied is voor de AOK duidelijk. Ook het bezwaar van een ongewenste combinatie met gebouwdelen wordt begrepen.

Desalniettemin tonen de hekwerken (en de wegen) zich onvoldoende overtuigend doordat ze te functioneel zijn afgestemd op het patroon van de weg en niet op het landschappelijke concept.

Een spel van krachtige orthogonale lijnen die elkaar ontmoeten en kruisen óf een eigenzinnige meer vrije organische vorm lijkt een beter antwoord te kunnen geven. Wellicht volstaat een meer eigenzinnige symmetrische ellipsvorm/boogvorm op de kop van het administratiegebouw.

De landschappelijke velden en vlakken kunnen krachtiger als zodanig uitgewerkt worden.

De bochtstralen van de wegen zijn slechts een functionele uitwerking die ook een onzichtbaar onderdeel uit kunnen maken van een veld of vlak. Het plan kan op dit aspect met eenvoudige middelen sterk aan kwaliteit winnen.

Trappenhuizen.

Er is voor gekozen de geveluitwerking van de gebouwen door te zetten in de trappenhuizen

De AOK geeft ter overweging om met een subtiele horizontale (schaduw) lijn onder de dakranden van het hoofdvolume een meer verticale bekroning te suggereren.

Textuur, vinnen en overstorten/spuwers.

De AOK is benieuwd naar de textuur van de gevels en de afmetingen, de vormgeving en de detaillering van de vinnen op de gevel.

De AOK is tevens benieuwd hoe de overstorten/spuwers worden vormgegeven en worden geïntegreerd in het ontwerp.

Kleur- en materiaalgebruik.

De detaillering en bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik wordt te zijner tijd met belangstelling ter beoordeling tegemoet gezien.

C. REACTIE ONTWERPERS.

Het plan en de planwijzigingen zijn door de architect en de landschapsarchitect toegelicht.

Er is gereageerd op de vragen en openstaande punten van de AOK.

De groene omzoming/de visuele afscherming.

Er is gereageerd op de groene omzoming/de krans en de amorfe vorm.

De beplantingszone en de bomen zijn niet direct volgroeid. Hier zijn enkele decennia voor nodig. Er is wel gekozen voor snelgroeende soorten zodat Elzen en Wilgen binnen een jaar toch een hoogte van circa 8 meter hebben bereikt. Ook de 2,5 meter hoge piramidevormachtige grondwallen zullen bijdragen aan een snelle afscherming van de bebouwing met voldoende ritme en schaal.

Er ligt een deadline op het eind van de maand voor het aanleveren van de beplantingstekeningen.

De inzet om de AOK ook na deze vergadering bij de ontwikkeling betrokken te houden wordt door de landschapsarchitect gezien als een 'collectieve intelligentie'. Een aantal basis ontwerpkeuzes dienen nader uitgewerkt te worden zodat kan worden aangetoond dat er op de juiste wijze wordt ingespeeld op de opgave.

Cultuurhistorische/landschappelijke structuren.

Er zal waar mogelijk worden ingespeeld op de cultuurhistorische/landschappelijke structuren.

Ter plaatse van de Kaswetering en de Achterwegwaterkering en de posities waar de (gas- en water) leidingen worden verplaatst zal worden gezocht naar de juiste bomen en beplanting en aanheling om deze lijnen al dan niet te benadrukken of afleesbaar te maken. In overleg met de gemeente Katwijk, de heer R. Eefting, zal er worden gezocht naar de juiste reactie/invulling.

Klimaatrobuuste terp.

De klimaatrobuuste terp is niet gebaseerd op de positie ten opzichte van NAP bij overstromingen, maar op de noodzaak van de waterafvoer van de sprinklers bij calamiteiten.

Onder de fabrieksvloer komen leidingen en afvoerputten.

Bij het kantoor en het laboratorium is de benodigde hoogte 1 meter en bij de productiefaciliteit 1,5 meter. Het verval van 1 á 1,5 meter over een lente van 50 meter is relatief gering.

Identiteit.

De verschillen in de identiteit van de inrichting en het verschil tussen de renderingen en de referentiebeelden komen deels voort door de snelheid waarin de stukken zijn geproduceerd.

Er is een afleesbaar verschil tussen de oostzijde (de ontvangstzijde) en de westzijde met de productie en de logistiek. Voor de vrachtwagens zijn er vloestofdichte vloeren en wegen noodzakelijk (ondermeer in verband met het vervoer van Ethanol).

De cultuurverschillen komen af en toe naar boven. De langzaam verkeeroplossingen en het fietsvriendelijke langzame verkeer zijn voor sommige partijen nieuw/afwijkend.

Er zal samen met de ecologen worden gekeken naar de juiste inheemse beplanting.

De schaduwwerking is in de keuze voor de boomsoorten betrokken. Samen met de arborist/ boomverzorgers is er gekeken naar de juiste positie van de verschillende boomsoorten.

In de ruimere omgeving/op de grote schaal is er deels gekeken naar de schaal van de Oude Rijn, het bunkerbos, e.d.. De tussenschaal is echter meer complex. Te denken valt aan de bunkers, huis Sonneveld (de voormalige buitenplaats) en de tuinderswoningen. Er is ook geparticipeerd/aandacht besteed aan de bewoners van de Voorschoterweg.

Poortgebouw.

Volgens de architect dient het poortgebouw verhoudingsgewijs gesloten te worden uitgevoerd.

De reactie en de bedenkingen van de AOK met betrekking van de vormgeving wordt echter wel begrepen. Momenteel wordt er ook vanuit het managementniveau gekeken naar mogelijkheden om het poortgebouw krachtiger dynamischer en meer uitnodigend vorm te geven.

Opmerkingen/Suggesties:

- De verdere doorwerking van de landschappelijke inpassing en bruggen, de detaillering, de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik en de planning voor vervolgoverleggen wordt met belangstelling ter beoordeling tegemoet gezien.
- Er bestaat waardering voor de ambitie en zorgvuldige aanpak van de opdrachtgever (Eli Lilly), de ontwikkelaar (RED Company), de architecten (Powerhouse Company en Jacobs Engineering uit Dublin), De stedenbouwkundige/landschapsdeskundige (LAP Landscape & Urban Design) en de gemeente Katwijk.

Conclusie

Akkoord, mede gelet op de mogelijkheden van het vastgestelde kavelpaspoort en het omgevingsprogramma dat als beoordelingskader dient voor dit plan en deze gebiedsontwikkeling, onder voorbehoud van de verdere doorwerking van de landschappelijke inpassing en bruggen, de detaillering en bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik.

In het overleg op 11 juni 2026 is overeengekomen dat de genoemde punten en de verdere doorwerking (o.a. met betrekking tot de gebouwen, de detaillering, de hekwerken en het beplantings- en inrichtingsplan) in een later stadium, tijdens de voorbereiding van de bestek- en uitvoeringsfase ter beoordeling aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Katwijk zullen worden voorgelegd.

De architect, de landschapsarchitect en de ontwikkelaar hebben aangegeven zich te kunnen vinden in deze voorwaarde(n).

De ontwikkeling wordt gezien als een gezamenlijke opgave.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Conclusie

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een ander gebruik van gronden of bouwwerken met bouwwerkzaamheden voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet)

Voor de bouwactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. De bouwactiviteit beoordeelden we aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.18 van de Omgevingswet.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het is aannemelijk dat de bouwactiviteit, met inachtneming van de verderop in dit besluit genoemde voorwaarden, voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft geen bezwaar tegen de aanvraag mits de voorwaarden op p. 42 e.v. in acht worden genomen.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

Conclusie

De bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.20 van de Omgevingswet.

Voorwaarden behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk 05373987981

Voorschriften brandveiligheid:

Voorschriften op basis van de brandveiligheidsrapportage (rapport B.2025.0772.21.R001 versie 6 van 18 juni 2026):

	Maatwerkvoorschrift	Zie paragraaf voor meer toelichting
1	NEN 6079-analyse (voor de grote brandcompartimenten Admin, OSD en SDD) Voorschrift: Voor de drie specifieke grote brandcompartimenten (Admin-compartiment 00-C018, OSD-compartiment 20-C001 en SDD-compartiment 20-C001) wordt een volledige risicoanalyse volgens NEN 6079 ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Uitwerkingpunten: • De interactie tussen de daksystemen (PV-installatie) en de brandcompartimenten moet expliciet worden meegewogen, inclusief de eventuele invloed op de risicofactoren P1 en P2. • Het formele toezichts- en inspectiearrangement voor de sprinklerinstallatie (als dragende maatregel in NEN 6079) moet definitief worden vastgelegd. Termijn: binnen maximaal zes maanden na afgifte van de vergunning.	4.2
2	Brandveiligheid en Ontwerputgangspunten PV-installaties Voorschrift: de technische uitwerking van de PV-installatie op de daken moet integraal voldoen aan de geldende landelijke richtlijnen voor veilige PV-systemen (NIPV). Uitwerkingpunten: het definitieve legplan en de installatietechnische details (inclusief string-level firefighter safety switches, omvormerposities en de Scios Scope 12-keuring) ter acceptatie aan de VRHM worden overlegd. Termijn: uiterlijk voor de start van de installatiewerkzaamheden ter acceptatie aan de VRHM overleggen.	7.3
3	Trappenhuizen $h > 20$ meter (rooksluizen) Voorschrift: voor het ontbreken van de wettelijk vereiste rooksluizen bij de trappenhuizen in de gebouwen die een hoogte overbruggen dan meer dan 20 meter moet een uitwerking van de maatregelen ter goedkeuring worden ingediend. Uitwerkingpunten: waar in de huidige fase enkel het aspect 'veilig vluchten' is beschouwd, moet een uitwerking komen, waarbij ook de repressieve inzet en de veiligheid van de brandweer (binneninzet/bufferzone) sluitend onderbouwd wordt. De droge blusleidingen met dubbele aansluitpunten (in het trappenhuis én in het compartiment volgens Bbl-artikel 4.221) moeten hierin worden uitgewerkt. Termijn: binnen maximaal zes maanden na afgifte van de vergunning.	5.2.2
4	Brandklasse Gevels	7.2

	Maatwerkvoorschrift	Zie paragraaf voor meer toelichting
	Voorschrift: de materialen die worden toegepast in de buitengevels van de industriegebouwen moeten voldoen aan de brandklasse-eisen volgens de systematiek van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en NEN-EN 13501-1. Uitwerkingpunten: de aanvrager moet door certificaten en prestatieverklaringen (DoP) van de beoogde gevelpanelen aantonen dat de gevels voldoen aan de minimaal vereiste brandklasse (brandklasse D voor de algemene gevelvlakken en brandklasse B voor de lagere delen tot 2,5 meter boven het aansluitende terrein en geveldelen boven de 13 meter). Wanneer er panelen met een lagere klasse dan B worden toegepast, moet de brandbijdrage hiervan expliciet worden meegewogen in de NEN 6079-risicoanalyse. Termijn: twee weken voor montage van de constructieonderdelen.	
5	Uitgangspuntendocument (UPD) Brandbeveiligingsinstallaties Voorschrift: voor de realisatie van de brandmeld-, ontruimingsalarm- en VVB-systemen (sprinklerinstallaties en schuimblusbeheersysteem voor de tankfarm) moet een uitgangspuntendocument (UPD) worden opgesteld. Uitwerkingpunten: dit UPD moet zijn beoordeeld en geaccordeerd door een geaccrediteerde erkende type-A inspectie-instelling en moet ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. De sprinklerinstallatie zal worden ontworpen volgens het voorschrift FM 2.0 (installation guidelines for automatic sprinklers van FM Global), het schuimblussysteem in het tankenpark zal voldoen aan de vereisten uit PGS 31. Termijn: minimaal vier maanden voor ingebruikname van de betreffende installaties. Met de fysieke installatiewerkzaamheden mag worden begonnen voor goedkeuring, echter is dit op risico van de eigenaar, opdrachtgever en/of gebruiker.	8.3

(Ruimtelijke) voorschriften:

Archeologie

1. Het proefsleuvenonderzoek op basis van het goedgekeurde Programma van Eisen (Isarin 2026A) wordt uitgevoerd, waarbij ruimte is voor flexibiliteit in de uitvoering, nader te bespreken in de veldwerkoverleggen. De deskundige van het bevoegd gezag heeft daarin een beslissende rol;
2. Indien bij 1 blijkt dat sprake is van behoudenswaardige archeologische vindplaats(en) dan worden deze of in situ behouden door nader vast te stellen maatregelen of ex situ veiliggesteld middels een archeologische opgraving.
3. Het onder 2 genoemde archeologische onderzoek wordt verricht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen. De onderzoeksresultaten op basis van dit Programma van Eisen dienen door de initiatiefnemer aan de deskundige van het bevoegd gezag te worden aangeleverd ter beoordeling en goedkeuring.
4. Totdat alle fasen van het archeologisch veldonderzoek zijn afgerond en de

onderzoekresultaten akkoord zijn bevonden, vinden er geen grondwerkzaamheden plaats die dieper reiken dan 30 cm beneden het huidige maaiveld. Dit geldt ook voor sloopwerkzaamheden, aanleg kabels, leidingen, verbreding wegen, etc.

5. Verzoeken om akkoord voor vrijgave van delen van het terrein voor grondverstorende werkzaamheden dienen schriftelijk voorgelegd te worden (met tenminste een duidelijke plankaart, voorzien van de melding van de locatie waar de verstoringen gaan plaatsvinden en een schriftelijke onderbouwing op welke grond dit gebied vrijgegeven kan worden) aan de deskundige van het bevoegd gezag en kunnen pas ter hand genomen worden na schriftelijke bevestiging door het bevoegd gezag.
6. De kosten van het archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen, alsmede eventuele vertragingskosten, het visualiseren en beleefbaar maken van archeologische resten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
7. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting waarvoor geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd geldt een passieve archeologische begeleiding van grondroerende werkzaamheden op basis van een door de deskundige van de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen, aan te leveren door de initiatiefnemer.

Voorschriften met betrekking tot de integrale aanpak

8. Initiatiefnemer zorgt in overleg en afstemming met andere initiatiefnemers voor het hele ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd voor een onderzoeksagenda die onder begeleiding van een onafhankelijke klankbordgroep in te stellen door de provincie Zuid-Holland en gemeente Katwijk tot stand komt in een interactief proces naar voorbeeld van de onderzoeksagenda die opgesteld is voor de Gebiedsontwikkeling Valkenhorst.

Voorschriften met betrekking tot het zichtbaar en beleefbaar maken van de archeologische waarden in het algemeen en specifiek de Romeinse weg

9. Initiatiefnemer draagt zorg voor het zichtbaar en beleefbaar maken van de archeologische waarden in het plangebied. Specifiek geldt dit voor de loop van de Romeinse limesweg. Deze moet als lijnelement duidelijk zichtbaar en beleefbaar in het landschap worden gerealiseerd conform het nog in te dienen en goed te keuren ontwerp. Tevens wordt er een relatie gelegd met het bezoekerscentrum dat op of nabij de Romeinse limesweg wordt gerealiseerd. De ontwerpen worden afgestemd met betrokken erfgoedoverheden en dienen ter goedkeuring aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Katwijk te worden voorgelegd.

Voorschriften met betrekking tot ontwikkeling in de nabijheid van Rijksmonument en het UNESCO-werelderfgoed

10. Alle voorwaarden en richtlijnen die voortkomen uit het op te stellen transformatiekader gelden ook voor het plangebied Eli Lilly en dienen opgevolgd te worden.
11. Voor het hele ontwikkelgebied van Zijlhoek De Woerd moet er een Heritage Impact Assessment (HIA) komen die onderdeel vormt van de toekomstige vergunningaanvragen. Voor Eli Lilly is met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed afgestemd dat dit niet bij de vergunningaanvraag hoeft te worden ingediend. Wel dient de initiatiefnemer ervoor te zorgen dat in de nog op te stellen HIA verantwoording wordt afgelegd over de genomen maatregelen ter bescherming van de archeologische waarden in de kernzone en op welke wijze resten uit de Romeinse tijd zichtbaar en beleefbaar zijn gemaakt. Het gaat daarbij specifiek om de loop van de Romeinse limesweg en eventuele nog andere bijzondere Romeinse structuren die aangetroffen worden bij het nog te verrichten archeologische onderzoek.

Algemeen voorschrift

12. Alle redelijke aanwijzingen van de deskundige van het bevoegd gezag ten aanzien van te nemen maatregelen die gericht zijn op een zorgvuldige omgang met behoudenswaardige archeologische waarden dienen opgevolgd te worden.

Bodem

13. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden – of werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd - worden (ten minste) de volgende zaken aangeleverd, bij gebreke waarvan niet mag worden aangevangen met de werkzaamheden:
 - Evaluatierapport sanering van de koper verontreiniging rondom boring asf02 (ref. RA26700a1, d.d. 6-2-2026).
 - Verkennend onderzoek, conform de NEN 5740, voor de niet onderzochte terreindelen.
 - Vrijgave (Proces Verbaal van Oplevering) van opsporingsonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten voor de verdachte gebieden in het projectgebied.

Geluid

14. Het gebruik van de tijdelijke noordwestelijke in- en uitrit aan de Zonneveldslaan voor vrachtverkeer in de avondperiode is uitsluitend toegestaan voor zover voor dit gebruik een maatwerkvoorschrift is vastgesteld en in werking is, waarmee tijdelijk wordt afgeweken van de standaardwaarde voor het maximale geluidniveau uit het omgevingsplan. Het maatwerkvoorschrift heeft uitsluitend betrekking op het maximale geluidniveau (LAmax) vanwege aandrijfgeluid van vrachtwagens bij de tijdelijke bedrijfsontsluiting. Het maximale geluidniveau mag ter plaatse van de woning Zonneveldslaan 12 in de avondperiode niet meer bedragen dan 69 dB(A). De afwijking geldt alleen voor de tijdelijke situatie waarin de noordwestelijke in- en uitrit wordt gebruikt voor vrachtverkeer en vervalt zodra de westelijke ontsluiting in gebruik is genomen, uiterlijk 10 jaar na ingebruikname van de productielocatie. Na beëindiging van deze tijdelijke situatie moet worden voldaan aan de standaardwaarden uit het omgevingsplan.

Externe veiligheid

15. Voorafgaand aan de ingebruikname van de locatie voor risicorelevante bedrijfsactiviteiten werkt vergunninghouder uit op welke wijze risicocommunicatie richting omwonenden en personen binnen het effectgebied wordt geborgd. Deze uitwerking wordt aantoonbaar afgestemd met het bevoegd gezag en de Veiligheidsregio Hollands Midden. Ingebruikname van de risicorelevante bedrijfsactiviteiten is pas toegestaan nadat het bevoegd gezag, mede op basis van de afstemming met de Veiligheidsregio Hollands Midden, heeft vastgesteld dat dit onderdeel voldoende is geborgd.;
16. Voorafgaand aan de ingebruikname van de locatie voor risicorelevante bedrijfsactiviteiten werkt vergunninghouder uit op welke wijze de bestrijdbaarheid, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten zijn geborgd. Deze uitwerking wordt aantoonbaar afgestemd met het bevoegd gezag en de Veiligheidsregio Hollands Midden. Ingebruikname van de risicorelevante bedrijfsactiviteiten is pas toegestaan nadat het bevoegd gezag, mede op basis van de afstemming met de Veiligheidsregio Hollands Midden, heeft vastgesteld dat dit onderdeel voldoende is geborgd.;
17. Voorafgaand aan de ingebruikname van de locatie voor risicorelevante bedrijfsactiviteiten stelt vergunninghouder een bedrijfsnoodplan op. Het bedrijfsnoodplan wordt aantoonbaar afgestemd met het bevoegd gezag en de Veiligheidsregio Hollands Midden. Ingebruikname van de risicorelevante bedrijfsactiviteiten is pas toegestaan nadat het bevoegd gezag, mede op basis van de afstemming met de Veiligheidsregio Hollands Midden, heeft vastgesteld dat het bedrijfsnoodplan voldoende is geborgd.;
18. Bij bouwwerkzaamheden nabij de gasleiding wordt geborgd dat afstemming met Gasunie plaatsvindt en dat, indien nodig, toezicht door Gasunie aanwezig is.

Lichthinder

19. Er moet een lichtplan worden opgesteld, worden goedgekeurd en worden uitgevoerd voor de terrein- en buitenverlichting om te verzekeren dat onaantvaardbare lichthinder voor de omgeving wordt voorkomen.

Windhinder

20. De inrichting van het terrein moet worden uitgevoerd met inachtneming van het windhinderonderzoek van DGMR, rapport B.2025.0772.14.R001, versie 004 van 22 mei 2026.
21. Gebouwtogangen en buitenruimten die bedoeld zijn voor verblijf mogen niet worden gesitueerd in gebieden waar volgens het windhinderonderzoek sprake is van windgevaar, beperkt windrisico of een slecht windklimaat, tenzij door aanvullende maatregelen wordt aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar windklimaat.
22. Voor het in het windhinderonderzoek aangeduide gebied met een slecht windklimaat moet vóór ingebruikname van het betreffende terreindeel een halfopen windscherm van circa 3 meter hoog, of een gelijkwaardige windmaatregel, zijn gerealiseerd.

Trilling

23. Installaties moeten trillingsarm of trillingsvrij worden gerealiseerd en dit moet worden geborgd in de technische uitwerking. Een en ander moet zijn geaccordeerd voor start bouw.;

Ontsluiting plangebied

24. De huidige logistieke aansluiting op de Zonneveldslaan is van tijdelijke aard. Deze mag niet als permanente logistieke ontsluiting gebruikt worden.

Watervergunningen

25. De inrichting mag pas in gebruik worden genomen nadat alle benodigde watervergunningen zijn verleend.

Welstand

Gelet op het advies van de Adviescommissie omgevingskwaliteit dienen de volgende gegevens uiterlijk 3 weken voor aanvang van de beoogde werkzaamheden aangeleverd te worden via info@katwijk.nl:

- De verdere doorwerking van de landschappelijke inpassing en bruggen, de detaillering, de bemonstering van het kleur- en materiaalgebruik en de planning voor vervolgoverleggen wordt met belangstelling ter beoordeling tegemoet gezien.

Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden begonnen dan dat deze gegevens zijn beoordeeld en goedgekeurd.

Constructie

De door u aangeleverde constructieve gegevens zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Deze stukken zijn echter nog niet volledig. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwactiviteiten dient u de gegevens vermeld in het document "ontbrekende constructieve gegevens" ter beoordeling aan te leveren via constructie@katwijk.nl

Melding aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Op grond van artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving dient u de gemeente te informeren:

- ten minste twee dagen voor het begin van de bouwwerkzaamheden, en
- uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden.

U kunt hiervoor gebruik maken van de bij dit besluit gevoegde formulieren. Stuur deze volledig ingevuld naar bouwmeldingen@katwijk.nl.

Melding milieu belastende activiteit

Uw milieu belastende activiteit (MBA) is vergunningsplichtig. Voor deze milieubelastende activiteit dient u een aanvraag te doen bij het omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl>).