Postbus 589 – 2220 AN Katwijk

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 burgemeester 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 zienswijzen naar voren gebracht. Zie bijlage ‘Nota van Beantwoording’ voor de beantwoording van de zienswijzen.

Met inachtneming van de zienswijzen is besloten dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend. Tijdens de terinzagelegging heeft het college tevens een second opinion laten uitvoeren t.a.v. het ter inzage gelegde ontwerpbesluit met bijlagen. De ingediende zienswijzen en de resultaten

Op alle opdrachten zijn, tenzij anders overeengekomen, de algemene inkoopvoorwaarden leveringen en diensten gemeente Katwijk 2017 van toepassing. Deze zijn te raadplegen op www.katwijk.nl en www.overheid.nl

van de second opinion hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van de aanvraag en het ter inzage gelegde ontwerpbesluit en bijlagen op de volgende onderdelen.

3.4.1 Integraal advies en ETFAL
Meerdere indieners hebben gevraagd om een duidelijke uitleg van de wijze waarop alle belangen rondom de ontwikkeling van Eli Lilly tegen elkaar zijn afgewogen. Ook de second opinion concludeert dat de onderbouwing van deze afweging (van de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties ETFAL) verder kan worden versterkt. Het college onderschrijft dat dit een essentieel onderdeel is van de besluitvorming.

Daarom is het integraal advies aangevuld en verder uitgewerkt. In deze afweging worden niet alleen de effecten op afzonderlijke beleidsterreinen beschreven, maar wordt ook inzichtelijk gemaakt hoe verschillende belangen zich tot elkaar verhouden en welke betekenis daaraan wordt toegekend.

3.4.2 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit
Zowel in de zienswijzen als in de second opinion is aandacht gevraagd voor de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de wijze waarop de uitgangspunten uit het kavelpaspoort juridisch worden geborgd. Naar aanleiding daarvan wordt een aanvullend vergunningvoorschrift opgenomen waarmee wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing uiterlijk bij gereedkomen van de bouw wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

Daarnaast wordt een door de initiatiefnemer opgestelde zichtlijnenstudie aan de vergunningstukken toegevoegd. Deze studie brengt vanuit verschillende standpunten rond het Valkenburgse Meer en de omgeving in beeld hoe de ontwikkeling zichtbaar is in het landschap en welke invloed de voorgestelde groenstructuren hebben op de ruimtelijke beleving van het gebied.

Ook zijn de GOFLO en het integraal advies aangevuld. Daarin wordt uitgebreider gemotiveerd hoe de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling is beoordeeld, welke rol het kavelpaspoort daarbij speelt en waarom het college van oordeel is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, mede door de voorgeschreven maatregelen, voldoende wordt geborgd.

3.4.3 Licht en lichthinder
Zowel uit zienswijzen als uit de second opinion volgt dat de beoordeling van lichthinder nader moet worden uitgewerkt en beter moet worden geborgd. Daarom wordt voorschrift 19 over het lichtplan aangevuld. Daarbij wordt vastgelegd dat het lichtplan door een onafhankelijke deskundige moet worden opgesteld en moet voldoen aan de richtlijnen van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). Deze richtlijnen bevatten algemeen aanvaarde normen voor onder meer lichtuitstraling, lichthinder en de bescherming van de donkere omgeving. Daarnaast wordt vastgelegd dat het lichtplan vóór ingebruikname van de fabriek ter goedkeuring aan het college moet worden voorgelegd en gedurende de exploitatie blijvend moet worden nageleefd.

Hiermee wordt beter geborgd dat verlichting van het terrein en de gebouwen geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor omwonenden, recreanten en de omgeving.

3.4.4 Water, gezondheid en milieueffecten
In de zienswijzen zijn veel vragen gesteld over de samenhang van milieueffecten, de invloed op gezondheid en de wijze waarop wateraspecten worden beoordeeld. In de second opinion is daarnaast aandacht gevraagd voor een meer samenhangende beoordeling van deze onderwerpen. Daarom zijn de onderbouwingen op deze onderdelen aangevuld en verduidelijkt.

Daarnaast is de project-mer-beoordelingsbeslissing van 24 juni 2026 onderdeel van de definitieve vergunningstukken. In deze beslissing heeft de Omgevingsdienst West-Holland namens het college beoordeeld of de ontwikkeling kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en of daarom een volledige milieueffectrapportage (MER) noodzakelijk is. Daarbij zijn onder meer effecten op gezondheid, water, natuur, verkeer, geluid, externe veiligheid en de samenhang tussen deze effecten betrokken.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft geconcludeerd dat een volledige MER niet noodzakelijk is. Door de mer-beoordelingsbeslissing expliciet onderdeel te maken van de definitieve vergunningstukken wordt inzichtelijk gemaakt hoe de mogelijke milieueffecten integraal zijn beoordeeld en waarom deze geen aanleiding geven voor aanvullende besluitvorming. Ook wordt deze beslissing expliciet betrokken bij de motivering van de vergunning en het integraal advies.

3.4.5 Externe veiligheid
In de zienswijzen zijn vragen gesteld over externe veiligheid, het gebruik van gevaarlijke stoffen en de gevolgen van mogelijke incidenten. Daarnaast heeft de raad gevraagd om een onafhankelijke second opinion op de beoordeling van deze onderwerpen. Vanwege de specifieke expertise op het gebied van externe veiligheid is daarvoor de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant gevraagd de uitgevoerde risicoanalyses onafhankelijk te beoordelen, naast de second opinion.

Bij deze beoordeling zijn verschillende technische aandachtspunten geconstateerd in de gehanteerde modellen en onderliggende berekeningen. Deze aandachtspunten zijn vervolgens besproken met de DCMR (Milieudienst Rijnmond) en verwerkt in aangepaste onderzoeken en berekeningen. Vervolgens zijn de risicoanalyses opnieuw beoordeeld.

Uit deze herbeoordeling blijkt dat de risico's voor de omgeving ook na aanpassing van de berekeningen binnen de geldende wettelijke kaders blijven. Dat betekent dat de berekende gevolgen van mogelijke incidenten met gevaarlijke stoffen niet leiden tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's voor omwonenden, recreanten of toekomstige gebruikers van het gebied. Ook blijft de ontwikkeling voldoen aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De vergunningstukken, de risicoberekeningen en de onderliggende onderzoeken zijn naar aanleiding van deze beoordeling aangepast en geactualiseerd.

3.4.6 Oevers van het Valkenburgse Meer
Zowel in zienswijzen als in de second opinion is aandacht gevraagd voor de mogelijke gevolgen van de bouwwerkzaamheden voor de oevers van het Valkenburgse Meer. Het college heeft deze gevolgen reeds beoordeeld in het vergunningdossier en daarbij geconcludeerd dat de stabiliteit van de oevers voldoende kan worden geborgd. Ter onderbouwing daarvan waren in het ontwerpbesluit en het addendum al voorschriften opgenomen over monitoring en beheersmaatregelen tijdens de bouw.

Omdat de raad had gevraagd om een onafhankelijke toetsing van het dossier en vanwege de specialistische kennis die hiervoor nodig is, heeft het college daarnaast een aanvullende beoordeling laten uitvoeren door SOCOTEC Geotechnics. Dit bureau beschikt over specifieke expertise op het gebied van geotechniek, funderingen, grondmechanica en oeverstabiliteit.

SOCOTEC bevestigt dat de invloed van de nieuwbouw en de bouwwerkzaamheden op de stabiliteit van de oevers naar verwachting beperkt en beheersbaar is. Daarmee ondersteunt de second opinion de eerdere conclusie van het college dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat de stabiliteit van de oevers voldoende kan worden geborgd.

Daarnaast doet SOCOTEC enkele aanbevelingen ter verdere versterking van de borging, waaronder aanvullende monitoring van de oevers, het uitvoeren van een heiproef en een nadere beoordeling van de taludstabiliteit. Het college neemt deze aanbevelingen over en verwerkt deze in de vergunningvoorschriften en de verdere uitwerking van de bouwfase.

Ook zijn de relevante eisen uit het kavelpaspoort voor oevers en beschoeiingen vertaald naar vergunningvoorschriften. Hierdoor worden deze eisen niet alleen beleidsmatig vastgelegd, maar ook juridisch afdwingbaar en beter handhaafbaar

3.4.7 Geluid
In zowel de zienswijzen als de second opinion is aandacht gevraagd voor de mogelijke geluidhinder als gevolg van de ontwikkeling en de wijze waarop geluidbeperkende maatregelen zijn geborgd. Daarom heeft het college de vergunningvoorschriften hieromtrent aangescherpt. Aanvullende eisen worden gesteld aan de tijdelijke ontsluiting via de Zonneveldslaan en aan maatregelen om geluidhinder voor de omgeving te beperken. Hierdoor worden de maatregelen beter handhaafbaar en juridisch afdwingbaar. De onderliggende motivering is op onderdelen verduidelijkt en aangevuld.

3.4.8 Bodem en juridische borging
Naar aanleiding van de verdere beoordeling van het dossier is aanvullend bodemonderzoek beschikbaar gekomen. Hieruit volgt dat voor een beperkt deel van de projectlocatie nog aanvullend onderzoek nodig is voordat met de betreffende werkzaamheden kan worden gestart.

Daarom is het vergunningvoorschrift hieromtrent aangescherpt. Hierin wordt vastgelegd dat het resterende bodemonderzoek moet worden uitgevoerd en beoordeeld voordat de betreffende gronden in gebruik kunnen worden genomen voor de ontwikkeling. Daarmee wordt geborgd dat voldoende inzicht bestaat in de bodemkwaliteit en dat, indien nodig, tijdig passende maatregelen kunnen worden getroffen.

3.4.9 Milieueffectrapportage
In verschillende zienswijzen zijn vragen gesteld over de mer-beoordeling en de beoordeling van cumulatieve milieueffecten. Ook de second opinion heeft aandacht gevraagd voor de onderbouwing van deze beoordeling. Daarom zijn de aanmeldnotitie mer-beoordeling en de toelichting in de GOFLO op diverse onderdelen aangevuld en verduidelijkt.

Daarbij is uitgebreider toegelicht waarom voor de BOPA een mer-beoordeling is uitgevoerd, welke milieueffecten daarbij zijn onderzocht en hoe deze zijn betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. Ook zijn de beschrijving van de beoordelingssystematiek en verschillende onderdelen van de motivering verduidelijkt.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft vervolgens beoordeeld of deze aanvullingen aanleiding geven om de project-mer-beoordelingsbeslissing van 24 juni 2026 te herzien. Dat is niet het geval. De aanvullingen leiden niet tot nieuwe of andere conclusies over de milieueffecten van de ontwikkeling, maar maken de beoordeling beter navolgbaar en beter gemotiveerd. Daarom blijft de eerder genomen mer-beoordelingsbeslissing ongewijzigd van kracht.

De aangevulde aanmeldnotitie en de mer-beoordelingsbeslissing zijn betrokken bij de definitieve omgevingsvergunning en het integraal advies en maakt onderdeel uit van de bijlagen.

3.4.10 Kostenverhaal en uitvoerbaarheid
In de zienswijzen zijn vragen gesteld over de financiële uitvoerbaarheid van het project, de dekking van infrastructurele investeringen en het risico op nadeelcompensatie. Ook de second opinion constateert dat de onderbouwing op dit onderdeel volledigier kan worden gemaakt.

Daarom is in het definitieve besluit expliciet opgenomen dat de gemeente met de initiatiefnemer een kostenverhaalsovereenkomst heeft gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het verhalen van gemeentelijke kosten die samenhangen met de ontwikkeling, zoals kosten voor planvorming, onderzoeken en andere gemeentelijke werkzaamheden. Daarmee is geborgd dat deze kosten niet voor rekening van de gemeente komen.

Daarnaast is de motivering van de economische uitvoerbaarheid uitgebreid. Daarbij wordt toegelicht waarom het college van oordeel is dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is, dat de benodigde investeringen voldoende zijn onderbouwd en dat het kostenverhaal overeenkomstig de eisen van de Omgevingswet is geregeld.

3.4.11 Vergunningvoorschriften en juridische borging
Een belangrijk aandachtspunt uit de second opinion betreft de juridische borging van maatregelen die noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief. Daarom zijn verschillende maatregelen die eerder voornamelijk in de GOFLO, het kavelpaspoort of andere beleidsdocumenten waren beschreven, explicieter vastgelegd in vergunningvoorschriften. Hierdoor zijn deze maatregelen beter handhaafbaar en juridisch afdwingbaar.

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 2021 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.

Bij besluit van 1 oktober 2026 met kenmerk 4066948 heeft de gemeenteraad een definitief positief bindend advies uitgebracht.

Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:
- Aanvraagformulier;

- 260904 – Documentenlijst (versie 4 september);
- Documenten;
- Nog ontbrekende constructieve stukken;
- Situatietekening Landschappelijke Inpassing - Ruimtelijk voorschrift 25;
- Nota beantwoording zienswijzen.

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.

2 oktober 2026

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 ter inzage is gelegd bij de rechtbank is ontvangen. In uw beroepschrift vermeldt u uw naam en adres. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u beroep maakt en waarom u beroep stelt. U geeft de datum van het beroepschrift aan en ondertekent het beroepschrift 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 op de dag na de dag waarop de omgevingsvergunning ter inzage is gelegd. 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 integraal advies 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 stukkien. Indien nodig wordt daarbij het individuele belang afgewogen tegen het algemeen belang.

1. Juridisch toetsingskader
Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij deze beoordeling zijn eerst de toepasselijke beoordelingsregels en instructieregels betrokken. Verder zijn de gevolgen van de aangevraagde activiteit voor de fysieke leefomgeving, de betrokken belangen, de getroffen maatregelen en het resterende nadeel in samenhang beoordeeld.

2. Reikwijdte van de ETFAL-beoordeling
De voorliggende ETFAL-beoordeling heeft betrekking op de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Beoordeeld wordt of de vestiging en realisatie van de farmaceutische productiecampus, in de vorm en omvang waarin deze is aangevraagd, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden toegestaan.
De gelijktijdig aangevraagde technische bouwactiviteit wordt afzonderlijk beoordeeld aan de hand van de daarvoor geldende bouwtechnische beoordelingsregels. De bouwkundige kenmerken van het aangevraagde project, waaronder de situering, bouwhoogten, bouwvolumes, functies en installaties, zijn wel betrokken bij de ETFAL-beoordeling voor zover deze kenmerken gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

3. Beschrijving en begrenzing van de aanvraag
De aanvraag betreft de vestiging van een farmaceutische productiecampus aan de Zonneveldslaan 17 te Valkenburg. De ontwikkeling omvat productie-, laboratorium-, opslag-, logistieke, kantoor- en ondersteunende voorzieningen, technische installaties, interne infrastructuur, parkeer- en fietsvoorzieningen en een groenblauwe terreininrichting.

Bij de beoordeling is uitgegaan van een bruto vloeroppervlak van circa 70.000 m², maximaal 580 werknemers per dag, maximaal 15 bezoekers en circa 500 gelijktijdig aanwezige personen. Op eigen terrein worden 250 autoparkeerplaatsen en 300 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De noordwestelijke logistieke aansluiting op de Zonneveldslaan wordt tijdelijk gebruikt en wordt buiten gebruik gesteld zodra de westelijke logistieke ontsluiting beschikbaar is en uiterlijk tien jaar na ingebruikname van de productielocatie.

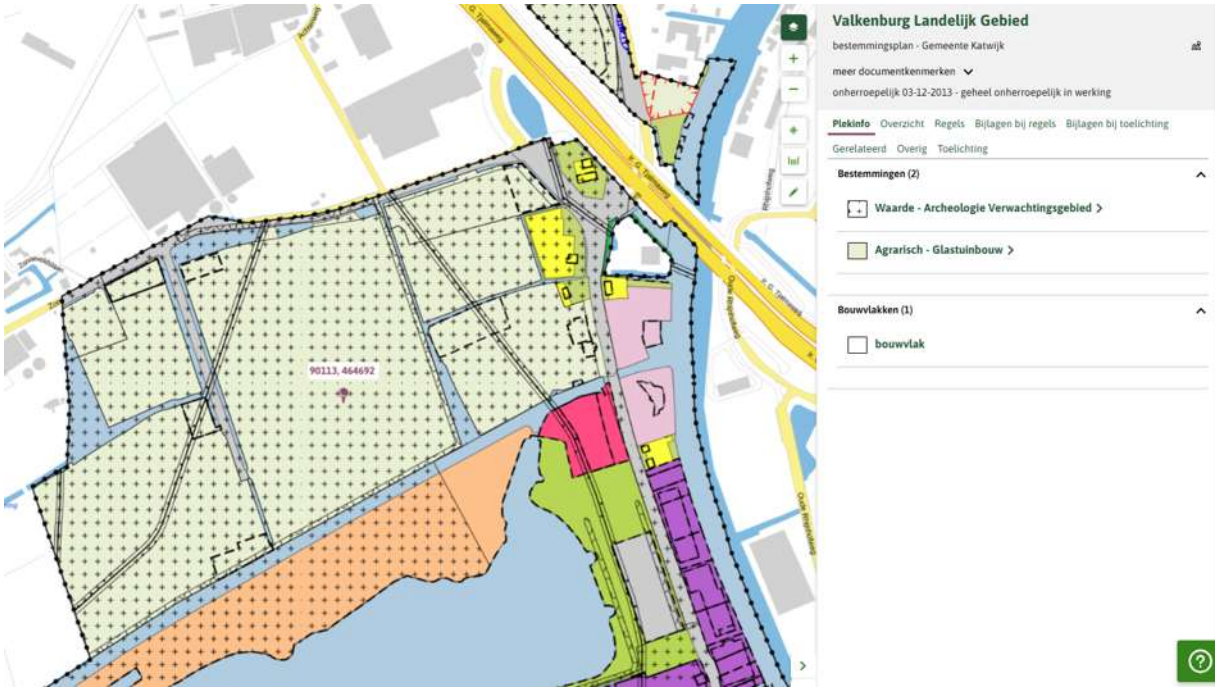


Figuur 1: Beoogde locatie

4. Afwijkingen van het omgevingsplan

De situering, horizontale omvang en exacte maatvoering van de bebouwing zijn vastgelegd op de bij de vergunning behorende tekeningen.

De locatie heeft in het omgevingsplan onder meer de bestemming ‘Agrarisch – Glastuin-bouw’. De farmaceutische bedrijfsfunctie is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast wordt buiten de bestaande bouwvlakken gebouwd en worden de toegestane bouwhoogten overschreden. Op grond van artikel 4.2 van de planregels bedraagt de toegestane bouwhoogte 15 meter. De aanvraag, met deels een maximale hoogte van 40 meter, leidt daarmee tot een maximale overschrijding van 25 meter. De beoordeling ziet daarom op de ruimtelijke en milieukundige gevolgen van de nieuwe bedrijfsfunctie, de omvang en situering van de bebouwing, de gewijzigde ontsluiting en de daarmee samenhangende inrichting van het terrein.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan “Valkenburg Landelijk gebied

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

- ‘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. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter

- ‘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 het bestemmingsplan Valkenburg Landelijk gebied. Ook is de ontwikkeling geprojecteerd buiten de bouwvlakken en de maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan worden overschreden.

5. Bestaande en toekomstige omgeving
De locatie maakt deel uit van het ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd. De locatie is geschikt voor de aangevraagde ontwikkeling vanwege de omvang van het beschikbare terrein, de ligging binnen het aangewezen ontwikkelgebied Zijlhoek De Woerd, de bereikbaarheid via het regionale wegennet en de nabijheid van het life-sciencescluster rond Leiden. De locatie biedt voldoende ruimte om de omvangrijke bebouwing compact en centraal op het perceel te situeren en rondom de bebouwing een brede groenblauwe overgangszone te realiseren.
De locatie kent tegelijkertijd belangrijke kwaliteiten en kwetsbaarheden. Zij grenst aan het Valkenburgse Meer en de Wassenaarse Watering, ligt nabij bestaande en toekomstige woningen en omvat, of grenst aan, landschappelijke, waterstaatkundige en archeologische waarden. Ook zijn water- en gasleidingen aanwezig. De gevolgen voor deze functies en waarden zijn daarom uitdrukkelijk bij de beoordeling betrokken.

Juist vanwege deze kwetsbaarheden is de bebouwing compact en overwegend centraal op de kavel gesitueerd en wordt deze in afzonderlijke bouwvolumes opgedeeld. Hierdoor blijven de afstanden tot de randen van het terrein zo groot mogelijk en ontstaat ruimte voor een brede groenblauwe overgangszone met natuurvriendelijke oevers, landschappelijke ophogingen en opgaande beplanting. De logistieke en productiezijden worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De representatieve zijde van de productie-campus is georiënteerd op het toekomstige centrale park en de beoogde Levenslijn, die in de gebiedsvisie is voorzien als centrale fiets- en voetgangersverbinding door Zijlhoek De Woerd. De voor deze inpassing noodzakelijke inrichting, beplanting en instandhouding worden door de vergunningstukken en voorschriften geborgd.

6. Instructieregels en beleid

Toepasselijke beoordelingsregels

Bij de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn de toepasselijke beoordelingsregels van hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving betrokken. Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moeten de voor de aangevraagde activiteit relevante instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening bij de beoordeling worden betrokken.

Rijksregels en nationaal beleid

De ontwikkeling raakt verschillende belangen waarvoor het Rijk instructieregels heeft gesteld. Het gaat in het bijzonder om duurzame verstedelijking, omgevingsveiligheid, water, cultureel erfgoed en de bescherming van de fysieke leefomgeving. De gevolgen voor deze belangen zijn beoordeeld in de bij de aanvraag behorende onderzoeken en in de desbetreffende onderdelen van deze motivering.
De farmaceutische productiecampus is, gelet op haar aard en omvang, aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is beoordeeld of behoefte bestaat aan de ontwikkeling en, omdat de locatie buiten bestaand stedelijk gebied ligt, waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling voorziet in een specifieke ruimtebehoefte van een grootschalige farmaceutische productiecampus. Voor deze functie is een omvangrijke aaneengesloten locatie nodig waarop de productie-, laboratorium-, opslag- en logistieke functies, technische installaties, parkeer- en verkeersvoorzieningen en de noodzakelijke veiligheids- en landschappelijke zones in samenhang kunnen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft gedurende meerdere jaren gezocht naar een geschikte vestigingslocatie binnen de regio en daarbuiten. Daarbij zijn alternatieve locaties beoordeeld op ruimtelijke, milieutechnische, logistieke en functionele geschiktheid. Binnen het voor deze ontwikkeling relevante zoekgebied is geen locatie binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar die tijdig, in de benodigde omvang en met de vereiste samenhang in deze specifieke ruimtebehoefte kan voorzien. De locatie Zijlhoek De Woerd beschikt wel over deze kenmerken en ligt nabij het life-sciencescluster rond Leiden en de daarbij behorende kennisinfrastructuur. Daarmee is de locatiekeuze vanuit de eisen van duurzame verstedelijking voldoende gemotiveerd.

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;
- Grote buitenstedelijke bouwlocatie - bedrijventerreinlocatie
- Glastuinbouwgebied;
- Maatwerkgebied glastuinbouw
- Locatie voor windenergie;
- Neder-Germaanse Limes, verwachtingenzone;
- Peilbesluitgebieden;
- Regionale wateren;
- Regionale waterkering.

Belangrijke aandachtspunten zijn:
Gebieden met 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 afgeschermde logistieke zones. Parkeren en infrastructuur worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en vergroend.

In het ontwerp is rekening gehouden met de ligging nabij het Valkenburgse Meer, de Wassenaarse Watering, bestaande en toekomstige woningen en de toekomstige openbare ruimten van Zijlhoek De Woerd. De hoogste bouwdelen worden zoveel mogelijk centraal op het terrein en op afstand van de randen gesitueerd. De bouwmassa wordt over verschillende volumes verdeeld. Rondom de bebouwing wordt een brede groenblauwe zone gerealiseerd, bestaande uit watergangen, natuurvriendelijke oevers, landschappelijke ophogingen en opgaande beplanting. De logistieke en technische delen van de productiecampus worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.
Deze maatregelen voorkomen niet dat de hoogste bouwdelen vanuit de ruimere omgeving zichtbaar blijven. De ontwikkeling leidt dus tot een blijvende verandering van de schaal en het landschappelijke beeld. Bij de beoordeling is daarom niet alleen betekenis toegekend aan de afschermende werking van de beplanting, maar ook aan de situering, geleding, vormgeving en materialisering van de bebouwing en aan de afstand tot omliggende functies. Uit de landschappelijke beoordeling en de zichtlijnenstudie blijkt dat met deze maatregelen, ondanks de aanzienlijke schaalvergroting, een aanvaardbare ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt.

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 brede groenblauwe landschappelijke overgang aan de zijde van de Wassenaarse Watering en het Valkenburgse Meer is voor die conclusie essentieel. De maatvoering, inrichting, uitvoering en duurzame instandhouding van deze overgangszone worden daarom rechtstreeks vastgelegd in de vergunningstukken en de vergunningvoorschriften.

Grote buitenstedelijke bouwlocatie – bedrijventerreinlocatie:
Grote buitenstedelijke bouwlocaties zijn in de verordening indicatief aangeduid. De projectlocatie is onderdeel van de grote buitenstedelijke bouwlocatie – bedrijventerreinen “Werkpark Valkenburg” met een programma van 15 hectare bedrijvigheid. Met deze aanduiding maakt de provincie nieuwe ontwikkelingen met stedelijke functies, zoals onder onderhavig plan, mogelijk buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Glastuinbouwgebied:
De locatie is primair bestemd voor glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven. Afwijking hiervan is mogelijk voor een ontwikkeling met stedelijke functies wanneer de betreffende locatie tevens is aangeduid als grote buitenstedelijke bouwlocatie.
Het plan voldoet hieraan, waardoor geen aparte afwijkingsprocedure meer nodig is.

Maatwerkgebied glastuinbouw:
Binnen een maatwerkgebied glastuinbouw is gehele of gedeeltelijke transformatie naar andere functies dan glastuinbouw mogelijk. Het plan geeft invulling aan deze transformatiemogelijkheid.

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. De ontwikkeling mag de waarden die ten grondslag liggen aan de aanwijzing van het wereld-erfgoed en de archeologische monumenten niet aantasten. 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, waterveiligheid en waterkwaliteitsbeheer. Ontwikkelingen moeten worden getoetst aan waterregels en peilbesluiten. Bij lozing op het oppervlaktewater dient een watervergunning worden aangevraagd. Deze is op hoofdlijnen getoetst en ook op hoofdlijnen positief bevonden. HHR ziet derhalve geen aanleiding om negatief te adviseren op de BOPA vergunning. Ze vraagt wel om borging van de genoemde wateraspecten in de afzonderlijke vergunningprocedures en middels een voorschrift hierover in de omgevingsvergunning. Dit is in de vergunning opgenomen.

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.
De groenblauwe inrichting voorziet in aanpassing en versterking van het watersysteem en in natuurvriendelijke oevers. Uit de beschikbare onderzoeken volgt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zonder onaanvaardbare gevolgen voor de regionale waterkering en de stabiliteit van het Valkenburgse Meer, mits de voorgeschreven monitorings- en beheersmaatregelen worden getroffen. Bij heiwerkzaamheden, damwandwerkzaamheden, bemaling, retourbemaling en infiltratie moeten trillingen en waterspanningen worden gemonitord. Bij overschrijding van vooraf vastgelegde signalerings- of interventiewaarden moeten de werkzaamheden worden aangepast of stilgelegd.

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 CO_2- en NOx-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.

Conclusie provinciaal beleid:
De ontwikkeling is in overeenstemming met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening aangezien:
- de ontwikkeling op grond van de ten tijde van het besluit geldende regels binnen het aangewezen glastuinbouwgebied kan worden toegestaan;
- de aanzienlijke ruimtelijke transformatie voldoet aan de provinciale eisen voor ruimtelijke kwaliteit;
- de kernkwaliteiten en bufferfunctie van de betrokken landschappelijke zones niet onevenredig worden aangetast;
- de waarden van de Neder-Germaanse Limes en de nabijgelegen archeologische monumenten voldoende worden beschermd; en
- de functies van de regionale wateren en waterkering niet worden belemmerd.

Gemeentelijk en gebiedsgericht beleid
De gemeentelijke Omgevingsvisie, de Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek, De Woerd en Tjalmastrook, het Omgevingsprogramma Zijlhoek De Woerd en het kavelpaspoort vormen het gemeentelijke beleidskader voor de transformatie van het gebied. Het gemeentelijke beleid gaat uit van een ontwikkeling waarin wonen en kennisintensieve bedrijvigheid worden gecombineerd met groen, bereikbaarheid, erfgoed, energie en een gezonde leefomgeving.

Het Omgevingsprogramma Zijlhoek De Woerd kent zelf geen bouwrechten toe. Het programma bevat beleidsmatige uitgangspunten die bij afzonderlijke BOPA vergunningen en wijzigingen van het omgevingsplan moeten worden uitgewerkt en afgewogen. De vergunning voor de productiecampus moet daarom zelfstandig voldoen aan de toepasselijke beoordelingsregels en het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Het initiatief sluit functioneel aan bij de gemeentelijke ambitie om in Zijlhoek De Woerd ruimte te bieden aan kennisintensieve bedrijvigheid. De productiecampus wordt verbonden met de toekomstige gebiedsstructuur door de representatieve zijde te oriënteren op het centrale park en de Levenslijn.

Ook wordt ruimte geboden aan een groenblauwe structuur, langzaam verkeer, klimaatadaptatie en de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het Romeinse erfgoed.

Beleidsmatige conclusie
De ontwikkeling past bij de rijks-, provinciale en gemeentelijke ambities voor geneesmiddelenproductie, innovatie, hoogwaardige werkgelegenheid en versterking van het life-sciencescluster. Ook sluit zij functioneel aan bij de beoogde transformatie van Zijlhoek De Woerd naar een gemengd gebied met wonen en kennisintensieve bedrijvigheid.

7. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving
De ontwikkeling wijzigt het gebruik en het landschappelijke beeld van de locatie en leidt tot extra verkeersbewegingen. Tijdens de tijdelijke ontsluitingssituatie ontstaat bij de woning Zonneveldslaan 12 in de avondperiode een maximaal geluidniveau van ten hoogste 69 dB(A) door vrachtverkeer. Dit effect is tijdelijk. Het wordt begrensd door een geluid-voorschrift en door de verplichting het logistieke gebruik van de tijdelijke aansluiting te beëindigen zodra de westelijke ontsluiting beschikbaar is en uiterlijk tien jaar na ingebruikname van de productielocatie.

De maximale bouwhoogte van 40 meter leidt tot een duidelijke schaalvergroting ten opzichte van de bestaande situatie en de bouwmogelijkheden van het geldende omgevingsplan. De hoogste bouwdelen zullen, ondanks de landschappelijke inrichting van het terrein, vanuit delen van de ruimere omgeving zichtbaar blijven. De ontwikkeling verandert daarmee blijvend het bestaande landschappelijke beeld.

Bij de beoordeling is betrokken dat de locatie deel uitmaakt van het beoogde woon-werkgebied Zijlhoek De Woerd en dat hier een transformatie naar een campusachtig gebied met kennisintensieve bedrijvigheid is voorzien. De beschikbare omvang van de locatie maakt het mogelijk de hoogste bouwdelen op afstand van de randen van het terrein en zoveel mogelijk centraal binnen de productiecampus te situeren. De bouwmassa wordt in verschillende volumes opgedeeld. Rondom de bebouwing wordt een brede groenblauwe zone gerealiseerd.

Deze maatregelen voorkomen de zichtbaarheid van de hoogste bouwdelen niet volledig, maar beperken de ruimtelijke invloed op korte afstand en zorgen voor een geleidelijke overgang naar de omgeving. De inpassing is daarom niet uitsluitend beoordeeld aan de hand van de afschermende werking van de beplanting, maar ook aan de hand van de situering, geleding, materialisering en visuele uitstraling van de bouwvolumes.

Uit de verkeerskundige onderzoeken volgt dat het initiatief bij de onderzochte representatieve bedrijfssituatie niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De parkeervraag wordt op eigen terrein opgevangen. De parkeerplaatsen, fietsvoorzieningen, ontsluitingen en de uitgangspunten van de representatieve bedrijfssituatie worden in de vergunning vastgelegd.

Voor luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, bezonning, windhinder, trillingen, water, bodem, natuur, archeologie en gezondheid zijn de gevolgen van de ontwikkeling onderzocht. Uit deze onderzoeken volgt dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, mits de noodzakelijke maatregelen worden getroffen. Het gaat daarbij onder meer om bescherming van archeologische waarden, aanvullend bodemonderzoek en zo nodig sanering, maatregelen voor bereikbaarheid en bestrijdbaarheid, een lichtplan, windmaatregelen, monitoring van trillingen en waterspanningen en de realisatie en instandhouding van de groenblauwe inrichting.

Voor Natura 2000-gebieden is een passende beoordeling uitgevoerd. Voor de Natura 2000-activiteit is op 16 juli 2026 een afzonderlijke vergunning verleend. Voor beschermde soorten geldt dat de noodzakelijke onderzoeken, toestemmingen en maatregelen vóór uitvoering van de betrokken werkzaamheden beschikbaar en geborgd moeten zijn.

8. Integrale belangenafweging
Aan de ontwikkeling ligt een zorgvuldige voorbereiding ten grondslag, waarbij de betrokken belangen en feiten zorgvuldig zijn geïnventariseerd en afgewogen. Er heeft participatie plaatsgevonden en het besluit is volgens de wettelijke normen tot stand gekomen, waarbij de ingediende zienswijzen – zoals volgt uit de Nota Beantwoording Zienswijzen - zijn beschouwd, gewogen en beantwoord. Uit de weging van de uitgevoerde onderzoeken, zowel individueel als in samenhang met elkaar, alsmede uit de weging van de geïnventariseerde belangen van de initiatiefnemer enerzijds en de belangen van omwonenden anderzijds is gebleken dat aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.

Met de ontwikkeling zijn zwaarwegende maatschappelijke en economische belangen gemoeid. De productiecampus draagt bij aan de beschikbaarheid en leveringszekerheid van geneesmiddelen, hoogwaardige werkgelegenheid, innovatie en de versterking van het regionale life-sciencescluster. Ook ondersteunt de ontwikkeling de beleidsmatige ambitie voor kennisintensieve bedrijvigheid in Zijlhoek De Woerd.

Deze zwaarwegende maatschappelijke en economische belangen moeten worden afgewogen tegen de belangen van en gevolgen voor bestaande en toekomstige omwonenden en andere gebruikers van de omgeving (Zijlhoek De Woerd) bij een goed woon- en leefklimaat, verkeersveiligheid, een gezonde en veilige leefomgeving en bescherming van natuur-, landschaps-, water- en erfgoedwaarden. Bij deze afweging moeten ook de gevolgen voor de bestaande en toekomstige gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden worden betrokken. Tot die gevolgen behoort in het bijzonder de maximale bouwhoogte van 40 meter. Deze hoogte wijkt aanzienlijk af van de bestaande planologische mogelijkheden en leidt tot een blijvende verandering van de schaal en het landschappelijke beeld van de locatie.

Bij de afweging is niet alleen de bouwhoogte betrokken. Ook het verdwijnen van de bestaande glastuinbouwfunctie, de verkeersgeneratie, de tijdelijke geluidbelasting, de gevolgen voor archeologische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de omgevingsveiligheid en de bestaande en toekomstige gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden zijn meegewogen. Daarbij is rekening gehouden met de voorziene ontwikkeling van Zijlhoek De Woerd en andere ontwikkelingen in de omgeving. De onderzoeken hebben aandacht besteed aan deze samenloop met andere bestaande en voorziene ontwikkelingen in de omgeving. Daarbij is gebleken dat er geen sprake is van een onaanvaardbare cumulatie van effecten op onder meer verkeer, geluid, veiligheid, leefomgeving en landschap. De ligging en omvang van de locatie ma het mogelijk om de productiecampus, de benodigde veiligheidsafstanden, waterstructuren, landschappelijke inpassing en verkeersvoorzieningen in samenhang te realiseren. Hierdoor kunnen de gevolgen voor de omgeving beter worden beperkt dan op locaties met een beperktere omvang of een meer directe ligging ten opzichte van gevoelige functies.

In het nadeel van de ontwikkeling weegt mee dat de hoogste bouwdelen vanuit de ruimere omgeving zichtbaar zullen zijn en dat de visuele gevolgen niet volledig door de groenblauwe inrichting kunnen worden weggenomen. Ook kunnen de bouwvolumes gevolgen hebben voor relevante zichtlijnen, bezonning en het windklimaat. Deze gevolgen zijn onderzocht aan de hand van onder andere windhinderonderzoek, bezonningsonderzoek en een zichtlijnenstudie. Verder neemt het verkeer toe

en bij één woning treedt tijdens de tijdelijke ontsluitingssituatie een hogere maximale geluidbelasting op.
Daartegenover staat dat de locatie deel uitmaakt van een beoogd gemengd woonwerkgebied waarin ruimte wordt geboden aan kennisintensieve bedrijvigheid. De hoogste bouwdelen zijn functioneel noodzakelijk voor een sproei-drooginstallatie en de tabletproductiefaciliteit en deze worden zoveel mogelijk centraal op de kavel en op afstand van bestaande en toekomstige gevoelige functies gesitueerd. De bouwmassa wordt geleed en omgeven door een brede groenblauwe zone met natuurvriendelijke oevers, bomen en klimaatadaptieve voorzieningen.

De nieuwe inrichting beperkt de visuele en milieukundige invloed op de omgeving en versterkt op onderdelen de biodiversiteit, de waterstructuur en de klimaatbestendigheid. De tijdelijke geluidbelasting is begrensd in hoogte en duur. De situering, maximale hoogte, omvang en vormgeving van de bebouwing en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inrichting worden in de vergunning begrensd en geborgd.

Gelet op de beoogde transformatie van het gebied, de positionering van de hoogste bouwdelen, de afstand tot omliggende functies, de ruimtelijke geleding van de bouwmassa en de landschappelijke maatregelen worden de gevolgen van de bouwhoogte, hoewel aanzienlijk en blijvend, aanvaardbaar geacht. Daarbij is mede betrokken dat uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat ter plaatse van omliggende gevoelige functies geen onaanvaardbare gevolgen voor bezonning, windhinder en het woon- en leefklimaat ontstaan.

De gezamenlijke belasting leidt, uitgaande van de in de aanvraag begrensde bedrijfssituatie en de aan de vergunning verbonden maatregelen, niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat of van de betrokken omgevingswaarden en gebiedskwaliteiten.

9. Conclusie ETFAL
De ontwikkeling van een farmaceutische productiefaciliteit met (deels) een maximale hoogte van 40 meter brengt veranderingen met zich mee, hetgeen leidt tot een wijziging van het ruimtegebruik, een verandering van het landschappelijke beeld, grotere zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de omgeving en een toename van verkeersbewegingen.
Deze gevolgen kunnen niet volledig door de voorgenomen landschappelijke maatregelen, die tevens bijdragen aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, worden weggenomen.

De gevolgen worden echter beperkt door de centrale compacte situering van de bebouwing en geleding van de hoogste bouwvolumes, de afstand tot omliggende gevoelige functies, de brede groenblauwe inrichting en de aan de vergunning verbonden begrenzingen en voorschriften. Uit de onderzoeken naar landschap, zichtbaarheid, bezonning, windhinder, geluid en externe veiligheid blijkt dat de resterende gevolgen niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de betrokken functies en belangen.
Daartegenover staat een ontwikkeling die een substantiële bijdrage levert aan de leveringszekerheid van geneesmiddelen, hoogwaardige werkgelegenheid, economische ontwikkeling, innovatie, kennisintensieve bedrijvigheid en de versterking van de regionale positie van het life sciences-cluster. Deze belangen wegen zwaar en zijn bovendien expliciet verankerd in het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

Na afweging van deze nadelige gevolgen tegen de maatschappelijke, economische en ruimtelijke belangen van de ontwikkeling wordt de vestiging van een farmaceutische productiefaciliteit met een maximale bouwhoogte van 40 meter op deze locatie aanvaardbaar geacht. De activiteit kan daarom, in de aangevraagde en door de vergunning begrensde vorm, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden toegestaan.

Bijlage 1 Adviezen ketenpartners

Veiligheidsregio 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 vergunning 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 vergunning voldoende betrokken. De reactie van Rijnland geeft geen aanleiding om negatief te adviseren over de BOPA vergunning, 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 vergunning. 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 het te lozen proceswater en het voorkomen van microverontreinigingen. Het gezuiverde proceswater dat wordt geloosd, moet voldoen aan de daarvoor geldende eisen en betreft een sterk gezuiverde waterstroom. Daarnaast schrijft de waterregelgeving voor dat gebruik wordt gemaakt van de best beschikbare technieken voor zuivering van afvalwater.

Dunea adviseert om bij de beoordeling van lozingen niet uitsluitend uit te gaan van de Kaderrichtlijn Water (KRW), maar ook expliciet rekening te houden met het belang van toekomstige drinkwaterwinning. In dat kader wijst Dunea op het toepassen van aanvullende zuiveringstechnieken 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 vergunning, 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, bezien vanuit gezondheidskundig 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 hoofdadvies 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. Deze paragraaf is aangevuld.
Bron: GGD Hollands Midden, Gezondheidskundig perspectief op Goflo Zijlhoek, kenmerk 183313, 25 maart 2026

Conclusie
De reactie van de GGD staat niet in de weg van de BOPA vergunning.

Bijlage 2 Ambtelijke deeladviezen diverse aspecten
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
- Economische uitvoerbaarheid : Akkoord
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid : 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
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.

<u>Toets</u>
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 behoudenswaar-dige 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 ontwikkelingsbied. 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.

<u>Conclusie</u>
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). De firma CRUX heeft vervolgens op niet eerder onderzochte terreindelen een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (ref. RA26700b1, d.d. 29-05-2026). In tabel 1 is dit samengevat.

Tabel 1. Overzicht met aangeleverde onderzoeken.

Rapportnummer	*Datum*	*Type*	*Auteur*
P25-0768-005	04-12-2025	Historisch onderzoek	Boot
RA26700a2	26-03-2026	Verkennend (water)bodemonderzoek, verhardingsonderzoek	Crux b.v.
NT26700c1	09-04-2026	Aanvullend onderzoek	Crux b.v.
RA26700b1	29-05-2026	Verkennend bodemonderzoek, aanvullend onderzoek	Crux b.v.

In het Figuur 3 zijn in lichtgroen de door CRUX onderzochte terreindelen weergegeven. In paars is het terreindeel gearceerd die nog niet is onderzocht. Voor dit niet onderzochte deel geldt per definitie dat voor dit terreindeel nog een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en eventuele vervolgacties moeten worden uitgevoerd.



Figuur 3. Het plangebied met in groen de al onderzochte terreindelen met een verwijzing naar het rapport nummer. In paars het nog niet onderzochte terreindeel, dit deel moet ook nog onderzocht worden op niet ontplofbare oorlogsresten.

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

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 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 10 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 zijn 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.

Hieronder staat een samenvatting van alle resultaten uit de rapportages die vermeld staan in Tabel 1.

- 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. 09-04-2026) 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 (maximaal 25 m^3).

- 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. 09-04-2026) is de peilbuis opnieuw bemonstert. De eerder gevonden lichte overschrijding is niet opnieuw aangetroffen. In later verkennend onderzoek op de overige terreindelen werd ook bij peilbuis 191 werd door CRUX (ref RA26700b1, d.d. 29-05-2026) in eerste instantie een lichte overschrijding van de signaleringswaarde van nikkel gemeten, ook deze is bij herbemonstering niet langer 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.
- In het grondwateronderzoek van het eerste verkennend onderzoek (ref. RA26700a2, d.d. 26-03-2026) zijn geen OCB's aangetroffen die de signaleringsparameters overschrijden. In het in mei uitgevoerde verkennend onderzoek voor enkele nog niet eerder onderzochte terreindelen is het OCB onderzoek in het grondwater ten onrechte weggelaten (ref. RA26700b1, d.d. 29-05-2026).
- In de grond die is onderzocht op gewasbeschermingsmiddelen zijn slechts enkele lichte overschrijdingen van de detectiewaarden aangetroffen. In het grondwater zijn geen gewasbeschermingsmiddelen aangetroffen (ref. RA26700a2, d.d. 26-03-2026). In het in mei uitgevoerde verkennend onderzoek voor enkele nog niet eerder onderzochte terreindelen is het onderzoek naar niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen zonder motivatie weggelaten (ref. RA26700b1, d.d. 29-05-2026).
- De grond is 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.



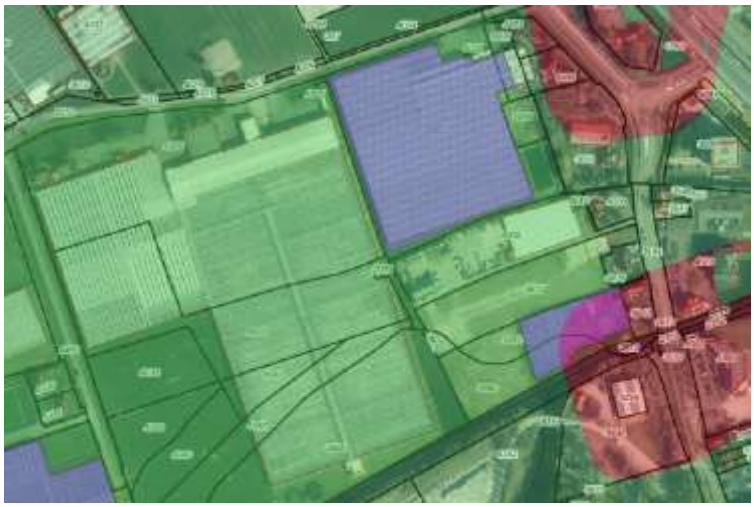
Figuur 4. In blauw de locaties met mogelijke asbestdammen.

Nog niet onderzochte terreindelen
Het terreindeel waar nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden dient alsnog te worden beoordeeld zodra dit beschikbaar is (zie Figuur 3). Dit onderzoek moet onder dezelfde voorwaarden (conform de NEN 5740) plaatsvinden als het al verrichte onderzoek. Bekend is dat er op dit terreindeel in ieder geval ook nog, niet onderzochte, verdachte deellocaties aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van dit aanvullende bodemonderzoek moet worden beoordeeld of sprake is van een bodemverontreiniging die aanleiding geeft tot vervolgmaatregelen. Indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een verontreiniging die de voorgenomen ontwikkeling belemmert of waarvoor op grond van de geldende wet- en regelgeving maatregelen noodzakelijk zijn, dient aanvullend onderzoek en/of sanering plaats te vinden voordat met de bouwactiviteiten wordt gestart.
Het onderzoeksrapport en, indien van toepassing, een plan voor de uitvoering van vervolgmaatregelen of sanering moeten voorafgaand aan de bouwactiviteiten ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

<u>Beoordeling van ontplofbare oorlogsresten</u>
In zowel het projectgebied als de directe omgeving hebben diverse oorlogshandelingen plaatsgevonden. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat niet-gesprongen explosieven (tegenwoordig: ontplofbare oologsresten) 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 5. Overzicht met in rood de gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten.

Resterende onderzoeksopgave bodem
Voor een deel van het projectgebied is de bodemkwaliteit nog niet volledig vastgesteld. Voor deze terreindelen moet voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden aanvullend verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, waarbij ook de bekende verdachte deellocaties worden betrokken.

Ook bevat CRUX-rapport RA26700b1 van 29 mei 2026 nog enkele aandachtspunten. Het onderzoek moet worden aangevuld met OCB's in het grondwater, de keuze om niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen niet te onderzoeken moet worden gemotiveerd en de rapportage van de grondwaterresultaten moet worden aangevuld met de toetsingsresultaten.

Indien uit het aanvullende onderzoek blijkt dat nader onderzoek of maatregelen nodig zijn, moeten deze vóór uitvoering van de betreffende werkzaamheden zijn afgerond.

Conclusie: Akkoord onder voorwaarden**.**
Op basis van de beschikbare onderzoeken bestaan geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit aan de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in de weg staat. Wel moeten vóór de betreffende bodemroerende werkzaamheden:

- het nog niet onderzochte terreindeel conform NEN 5740 worden onderzocht;
- de resterende punten uit CRUX-rapport RA26700b1 worden aangevuld;
- na aanpak van de koperverontreiniging rond boring asf02 een evaluatierapport worden overgelegd ((ref. RA26700a1, d.d. 6-2-2026).
- de verdachte gebieden ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten zijn vrijgegeven (Proces verbaal van oplevering).

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 aantrekkende 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, Boxmeer, 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 energiethema'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
<u>Toetsingskaders</u>
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 ruime 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 (inpandig) 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.

Vooruitlopend op een besluit over een uitvoeringsplan mobiliteitstransitie, heeft het college de Handreiking verkeersafwikkeling nieuwbouwinitiatieven vastgesteld. In deze (vrijblijvende) handreiking worden suggesties gegeven aan initiatiefnemers hoe zij om kunnen gaan met de extra mobiliteit die het gevolg is van het voorgenomen initiatief. En over wat acceptabel is voor de verkeersdoorstroming op de Katwijkse wegen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen kleine, middelgrote en grote initiatieven. Initiatiefnemers kunnen de handreiking gebruiken bij het opstellen van de goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving, dat onderdeel vormt van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Als een initiatief gebruik maakt van de handreiking voor de onderbouwing, of anderszins aantoont hoe omgegaan wordt met de te verwachten verkeerseffecten van het initiatief, kan vanuit mobiliteit voorwaardelijk positief geadviseerd worden over het initiatief.

Als voor een initiatief gebruik wordt gemaakt van de inhoud en strekking van de handreiking om de onderbouwing te ondersteunen, of als op een andere wijze wordt aangetoond wat de verwachte verkeerseffecten zijn, dan is er sprake van een zodanige verkeerskundig relevante onderbouwing dat dit over het algemeen een positief effect kan hebben op de totale ruimtelijke beoordeling van het initiatief.

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 van de milieuhinderlijke activiteiten vindt plaats aan de hand van de voor de BOPA geldende beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, de relevante regels van het omgevingsplan, waaronder het tijdelijk deel en de bruidsschatregels, en het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor deze aanvraag is de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) indicatief gebruikt als eerste ruimtelijke signalering. De daarin opgenomen milieucategorieën en richtafstanden vormen geen zelfstandig beoordelingskader. Doorslaggevend is of de feitelijk te verwachten milieueffecten in de concrete situatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Overweging
Het initiatief betreft een farmaceutische productiefaciliteit met productie-, opslag-, logistieke en ondersteunende activiteiten. In het onderzoek Bedrijven en milieuzonering is de omgeving als gemengd gebied beschouwd en is voor de eerste beoordeling aangesloten bij de categorie ‘farmaceutische productenfabrieken – formulering en afvullen van geneesmiddelen’ uit de VNG-publicatie van 2009. Omdat zich gevoelige functies binnen de daarbij gehanteerde signaleringsafstand bevinden, is niet met deze afstand volstaan en zijn de relevante milieueffecten projectspecifiek onderzocht.

Voor onder meer geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstofdepositie en omgevingsveiligheid zijn afzonderlijke onderzoeken uitgevoerd. Daarbij is ook de voorziene waterzuivering betrokken. Voor geluid is uitgegaan van de representatieve maximale bedrijfsvoering en zijn bestaande en geprojecteerde gevoelige functies in de omgeving betrokken. De inhoudelijke beoordeling van deze aspecten vindt plaats in de betreffende specialistische deeladviezen. Uit die onderzoeken volgen vanuit het deelaspect milieuzonering geen concrete aanknopingspunten dat de ligging van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de gevoelige functies aan de ruimtelijke inpasbaarheid in de weg staat.

De MBA-analyse geeft daarnaast inzicht in de milieubelastende activiteiten waarvoor na de BOPA vergunning-, meld- of informatieplichten gelden. Volgens de Goflo wordt de waterzuivering daarbij als vergunningplichtige IPPC-installatie aangemerkt. De nadere milieutechnische beoordeling, waaronder de concrete emissies, beste beschikbare technieken en eventueel benodigde voorschriften, vindt plaats in de daarvoor bevoegde procedure. Dit ontslaat de gemeente niet van de beoordeling binnen de BOPA, maar op basis van de thans beschikbare onderzoeken zijn geen concrete aanwijzingen dat de benodigde milieutoestemmingen de ruimtelijke uitvoerbaarheid op voorhand onmogelijk maken.

De Goflo beschrijft tevens de mogelijke zichtbare pluimvorming van de voorziene natte koeltorens. Deze toelichting geeft, uitgaande van de in de Goflo gehanteerde situering en bedrijfsgegevens, geen afzonderlijke aanleiding om het oordeel over de ruimtelijke inpasbaarheid te wijzigen. De milieuhygiënische beheersing van natte koeltorens, waaronder de daarvoor geldende regels ter beperking van gezondheids- en milieurisico’s, wordt via de toepasselijke milieuregels en, voor zover van toepassing, de milieutoestemming geborgd.

Conclusie
Op basis van de projectspecifieke onderzoeken en de integrale beoordeling vormt het aspect milieuzonering en milieuhinderlijke activiteiten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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. 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. Naar verwachting kan voldaan worden aan de geldende regelgeving voor deze milieubelastende activiteiten.

Conclusie: Akkoord

Milieueffectrapportage/ aanmeldnotitie
Inleiding
Voor de planologische toestemming is het project aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit). Daarom is voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit een project-m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft namens het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2026, kenmerk 4854839, besloten dat voor deze planologische toestemming geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld.

Overweging
De project-m.e.r.-beoordeling is niet uitsluitend gebaseerd op de aanmeldnotitie. ODWH heeft bij de beslissing van 24 juni 2026 ook de toen voorliggende Goflo en de daarbij betrokken onderzoeken in de beoordeling betrokken. Daarmee zijn de kenmerken en ligging van het project en de mogelijke directe, indirecte en cumulatieve milieueffecten beoordeeld, voor zover relevant voor de planologische toestemming. De beoordeling omvat onder meer de gevolgen van verkeer en geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, natuur en omgevingsveiligheid.

ODWH heeft op basis van deze integrale beoordeling geconcludeerd dat geen aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten en dat een MER voor de BOPA niet nodig is. Voor de omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit volgt een afzonderlijke m.e.r.-beoordeling door het daarvoor bevoegde gezag, met een op de bedrijfsprocessen toegespitst detailniveau. Deze fasering doet er niet aan af dat bij de BOPA het project is beoordeeld voor zover dat nodig is om de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van de planologische toestemming te kunnen beoordelen.

Na de m.e.r.-beoordelingsbeslissing zijn de Goflo en de aanmeldnotitie geactualiseerd op 28 augustus 2026 en zijn enkele onderliggende onderzoeken vernieuwd of aangevuld. ODWH heeft de

geactualiseerde Goflo en aanmeldnotitie en onderliggende onderzoeken van augustus 2026 beoordeeld, waarbij deze geen aanleiding hebben gegeven tot wijziging of actualisering van de project-m.e.r.-beoordelingsbeslissing.

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 indirecte akoestische effecten is beoordeeld welke geluidtoename door de verkeersaantrekkende werking van het initiatief optreedt en of deze, mede gelet op het Bkl en de totale geluidssituatie, aanvaardbaar is.

Overweging

Aan de beoordeling ligt het akoestisch onderzoek van DGMR, kenmerk B.2025.0772.10.R001 van 10 juni 2026, ten grondslag. Hierin zijn de representatieve bedrijfssituatie, de tijdelijke situatie en de eindsituatie onderzocht. De beoordeling ziet op de omliggende bestaande en planologisch voorziene geluidgevoelige gebouwen.

Uit het onderzoek volgt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de toepasselijke waarden. Voor het maximale geluidniveau geldt bij de woning Zonneveldslaan 12 in de avondperiode een waarde van ten hoogste 69 dB(A), veroorzaakt door het aandrijfgeluid van vrachtwagens bij de tijdelijke noordwestelijke in- en uitrit. Onderzochte geluidbeperkende maatregelen zijn niet mogelijk of onvoldoende effectief. Voor deze tijdelijke situatie is daarom een maatwerkvoorschrift noodzakelijk.

Ook de indirecte akoestische effecten van het verkeer zijn beoordeeld. In 2030 bedraagt de grootste toename 2,4 dB bij Zonneveldslaan 8, op een weg met minder dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Op de relevante wegvakken met hogere verkeersintensiteiten blijft de toename onder 1,5 dB. In 2040 bedraagt de grootste aan het initiatief toe te rekenen toename 0,7 dB. Ook het gezamenlijke en gecumuleerde geluid is betrokken. De indirecte akoestische effecten vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

De tijdelijke noordwestelijke in- en uitrit wordt buiten gebruik gesteld zodra de westelijke ontsluiting in gebruik wordt genomen en uiterlijk tien jaar na ingebruikname van de productielocatie. Deze tijdelijkheid wordt juridisch geborgd.
Gelet op de onderzochte geluidssituatie, de tijdelijke aard van de hogere maximale geluidbelasting, de beoordeling van maatregelen en de indirecte akoestische effecten vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

Conclusie: Akkoord onder voorwaarden

- Voor het maximale geluidniveau van ten hoogste 69 dB(A) in de avondperiode bij Zonneveldslaan 12 wordt een maatwerkvoorschrift vastgesteld;
- het gebruik van de tijdelijke noordwestelijke in- en uitrit voor vrachtverkeer wordt beëindigd zodra de westelijke ontsluiting in gebruik is genomen en uiterlijk tien jaar na ingebruikname van de productielocatie.

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 (NO_2) 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 NO_2 en PM10. Ook blijven de berekende concentraties onder de toekomstige grenswaarden die vanaf 2030 gaan gelden.

Gelet hierop is vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

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. Daarin is beschreven dat de productieprocessen grotendeels gesloten plaatsvinden en dat maatregelen worden getroffen om emissies naar de omgeving zoveel mogelijk te beperken. De onderbouwing is aangevuld met een nadere beschrijving van de relevante emissiebronnen, waaronder de emissies van vluchtige organische stoffen uit het productieproces, de toegepaste reductietechnieken en de emissies van zuurkasten en pilot plants.
Daarbij is verduidelijkt dat de activiteiten wel kunnen leiden tot geuremissies, maar dat deze geuremissies, gelet op de aard van de processen, de toegepaste voorzieningen en de getroffen maatregelen, verwaarloosbaar of niet significant zijn. Ook is rekening gehouden met de flexibiliteit van de productie en de daarbij beschreven emissiebronnen en emissiebeperkende voorzieningen.. 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.
Deze beoordeling past binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet. De vergunningverlening vormt daarbij onderdeel van de uitvoering van het geldende omgevingsbeleid. Ervaringen uit toezicht en eventuele monitoring en evaluatie kunnen vervolgens worden betrokken bij toekomstige actualisering van het beleid of het omgevingsplan.

Gezien de onderbouwing in de Goflo vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

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.

Overweging

Voor het initiatief zijn een onderzoek externe veiligheid en een notitie omgevingsveiligheid opgesteld. Daarnaast is een brandveiligheidsonderzoek opgesteld. In dit onderzoek 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 rekenkundig niet tot een groepsrisico. Voor het brandaandachtsgebied is aan de zuidoostzijde sprake van een beperkte overschrijding buiten de inrichtingsgrens. Er is geen gifwolkaandachtsgebied buiten de inrichtingsgrens. Voor de hogedrukaardgasleidingen A-560 en W-535-01 is het groepsrisico berekend. Volgens het onderzoek blijft dit bij planrealisatie gelijk op respectievelijk 0,677 en 0,0044 keer 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. Uit de brandveiligheidsrapportage volgt daarnaast dat aan de brandveiligheidseisen wordt voldaan of gelijkwaardige oplossingen worden toegepast. Bij de inrichting is specifiek aandacht besteed aan bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswater; over de definitieve inrichting vindt nog afstemming plaats met de Veiligheidsregio Hollands Midden.

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 in het definitieve besluit gemotiveerd afwegen of binnen het brandaandachtsgebied een brandvoorschriftengebied wordt aangewezen.
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.

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;
- Omdat sprake is van een beperkte overschrijding buiten de inrichtingsgrens aan de zuidoostzijde van het brandaandachtsgebied en daar geen (zeer) kwetsbare gebouwen zijn voorzien, wordt het aanwijzen van het brandaandachtsgebied als brandvoorschriftengebied niet noodzakelijk geacht.
- Bij bouwwerkzaamheden nabij de gasleiding is geborgd dat afstemming met Gasunie plaatsvindt en dat, indien nodig, toezicht door Gasunie aanwezig is.
- De gemeente accepteert de externe veiligheidsrisico's en neemt de verantwoording voor het groepsrisico.

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.

Overweging

Natuurbeschermingsgebieden (Natura 2000)

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

Uit de stikstofberekeningen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een meetbare toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. In de realisatiefase bedraagt de maximale toename 0,41 mol N/ha/jaar. Voor de gebruiksfase maakt de Natura 2000-beschikking onderscheid tussen de reguliere gebruikssituatie en de tijdelijke situatie tijdens netcongestie. In de reguliere gebruiksfase bedraagt de maximale toename 0,12 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide. Gedurende de tijdelijke interimperiode, waarin vanwege netcongestie gasgeneratoren worden ingezet, bedraagt de maximale toename daar 0,16 mol N/ha/jaar. Op de overige betrokken Natura 2000-gebieden zijn de berekende bijdragen lager.

Omdat in zowel de realisatie- als de gebruiksfase sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, konden significante negatieve effecten niet op voorhand worden uitgesloten en is een passende beoordeling uitgevoerd.
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 stikstofberekening en passende beoordeling hebben tevens ten grondslag gelegen aan de afzonderlijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit. Deze aanvraag is op 13 maart 2026 ontvangen door de Omgevingsdienst Haaglanden, die namens Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland optreedt als bevoegd gezag, en is geregistreerd onder zaaknummer 01165619. Na de op 26 mei 2026 gepubliceerde ontwerpbeschikking is de omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit verleend. De definitieve beschikking is op 16 juli 2026 gepubliceerd in het Provinciaal blad 2026, nr. 12163. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden ter beperking en borging van de stikstofemissies.

Met de passende beoordeling en de daarop gebaseerde vergunningverlening door het voor de Natura 2000-activiteit bevoegde gezag is voldoende onderbouwd dat de natuurrechtelijke gevolgen geen belemmering zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 benodigde ecologische onderzoeken, eventuele vergunningen en mitigerende of compenserende maatregelen vóór de uitvoering van de betreffende werkzaamheden zijn afgerond en waar nodig in de uitvoering worden geborgd. De initiatiefnemer werkt daarbij nauw samen met Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) en Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (ODZHZ). In deze afstemming worden de uitkomsten van de ecologische onderzoeken, de mogelijke gevolgen voor beschermde soorten en de eventueel benodigde vervolgstappen en maatregelen besproken. Daarmee worden de natuurrechtelijke aandachtspunten gedurende de verdere voorbereiding en uitvoering tijdig betrokken.

De ecologische begeleiding wordt gedurende het verdere traject voortgezet op deze manier, in afstemming met de betrokken omgevingsdiensten. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken, de lopende afstemming en de mogelijkheid om waar nodig mitigerende of compenserende maatregelen te treffen, is voldoende aannemelijk dat aan de natuurrechtelijke vereisten kan worden voldaan en dat het aspect soortenbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in de weg staat.

Conclusie: Akkoord

<u>Licht: bezonning en lichthinder</u>
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 voorschriften 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.

Conclusie: Akkoord onder het voorschrift
- Opstellen van en goedkeuring op een lichtplan

<u>Windhinder</u>
Inleiding
De beoordeling ziet op de effecten van het bouwplan op windhinder en windgevaar in de directe omgeving. Daarbij is tevens gekeken naar de mogelijke invloed van de ontwikkeling op het windklimaat bij het Valkenburgse Meer.

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 op basis van het ontwerp ontstaan plaatselijk gebieden met een beperkt windrisico en één kleiner gebied met windgevaar tussen de gebouwen. Ook ontstaan enkele lokale zones met een slecht windklimaat, met name tussen gebouwen en nabij gebouwhoeken. Deze effecten hangen samen met de hogere bebouwing, de open ruimten tussen de bouwvolumes en plaatselijke versnelling van de wind.

Voor het gebruik van het terrein is van belang dat gebieden met windgevaar en een slecht windklimaat worden vermeden als verblijfsgebied of als locatie voor gebouwtoegangen. Toegangen moeten worden gesitueerd op plekken met een goed of ten minste aanvaardbaar windklimaat. Daarnaast kunnen windschermen worden toegepast om het windklimaat op de maatgevende locaties te verbeteren. Het onderzoek benoemt hiervoor onder meer windschermen van circa 3 meter hoog en een deels open windscherm bij een gebouwhoek.

<u>Windhinder op het Valkenburgs meer</u>
In aanvulling hierop is in de geactualiseerde Goflo een afzonderlijk onderzoek van Peutz naar windhinder bij het Valkenburgse Meer betrokken. Daarmee is ook specifiek aandacht besteed aan de mogelijke invloed van de bebouwing op het windklimaat buiten het eigen terrein, ter plaatse van het aangrenzende Valkenburgse Meer. De resultaten van dit aanvullende onderzoek geven binnen de

geactualiseerde Goflo geen aanleiding om de conclusie over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het aspect windhinder te wijzigen.

Gelet hierop is het aspect windhinder aanvaardbaar, mits bij de verdere uitwerking van het ontwerp rekening wordt gehouden met de situering van gebouwtoegangen en waar nodig windmaatregelen worden getroffen.

Conclusie: Akkoord.

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 luchtbehandelings-installaties, 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.

Conclusie: Akkoord onder voorwaarde dat:

- 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 gebouwuitwerking kan de initiatiefnemer gebruik maken van de gemeentelijke licentie voor GPR Gebouw.

Conclusie: Akkoord

Valkenburgs Meer - geotechnische en geohydrologische stabiliteit

Inleiding

De beoordeling ziet op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de geotechnische en geohydrologische stabiliteit van het Valkenburgse Meer en de aangrenzende oevers, taluds, onderwatertaluds en waterstaatskundige voorzieningen. Daarbij is gekeken naar de effecten van heiwerkzaamheden, het intrillen van damwanden, ontgravingen, ophogingen, grondverbeteringen, bronbemaling, retourbemaling en infiltratie. Ook is gekeken naar de samenloop met andere werkzaamheden in de directe omgeving van het Valkenburgse Meer, waaronder werkzaamheden aan zanddepots.

Overweging

Ten behoeve van de aanvraag zijn geotechnische en geohydrologische onderzoeken uitgevoerd en beoordeeld. Uit de trillingspredictie volgt dat de voorspelde trillingen door het heien van prefab betonpalen bij de omliggende belendingen voldoen aan de grenswaarden uit de SBR-richtlijn A. De kans op schade aan belendingen wordt daarmee aanvaardbaar klein geacht.
Voor de oevers van het Valkenburgse Meer is uitgegaan van een worst-case benadering. De noordelijke oever ligt op circa 80 meter van de nieuwbouw. De berekende trillingssnelheid ter plaatse van de oever bedraagt minder dan 0,1 mm/s. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het heien naar verwachting geen invloed heeft op de stabiliteit van het oevertalud.
Ook de overige bouwactiviteiten, waaronder ontgravingen, ophogingen, grondverbeteringen, het intrillen van damwanden en bemalingen, zijn beoordeeld. Gezien de afstand tot het Valkenburgse Meer worden geen onaanvaardbare fysieke effecten verwacht op de oevers, het onderwatertalud en de zandwinningsactiviteiten. Voor retourbemaling en infiltratie geldt wel dat de locatie en capaciteit zodanig moeten worden uitgewerkt dat de waterspanningen ter plaatse van de oevers niet nadelig worden beïnvloed.
Voor de heiwerkzaamheden is een monitoringsplan opgesteld. Dit plan voorziet onder meer in een trillingsnulmeting, real-time metingen tijdens het heien, automatische alarmering bij overschrijding van signalerings- of grenswaarden en een afsluitende rapportage. Bij overschrijding van de signaleringswaarde van 0,1 mm/s, of een hogere referentiewaarde uit de nulmeting, is intensivering van de monitoring en aanvullende analyse nodig.
De provincie Zuid-Holland onderschrijft het belang van deze maatregelen vanuit het oogpunt van veiligheid rondom het Valkenburgse Meer. Daarbij adviseert de provincie nadrukkelijk om werkzaamheden ten behoeve van het verwijderen van zanddepots en het aanbrengen van heipalen niet gelijktijdig uit te voeren, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat dit zonder aanvullende risico's mogelijk is en hierover expliciete afspraken zijn gemaakt tussen betrokken partijen.

Uit de mailwisseling volgt dat de aanvullende beoordeling door Royal HaskoningDHV en de reactie van de provincie Zuid-Holland vooral aandacht vragen voor proefpaalwerkzaamheden, monitoring van trillingen en waterspanningen, vastlegging van monitoringsresultaten en het voorkomen van gelijktijdige werkzaamheden die samen een verhoogd risico kunnen veroorzaken.
Voor bronbemaling, retourbemaling of infiltratie moeten de benodigde vergunningen, meldingen of toestemmingen vooraf via het Omgevingsloket worden aangevraagd of gedaan. Daarbij moet ook het mogelijke effect op de waterspanningen en de stabiliteit van de oevers van het Valkenburgse Meer worden beoordeeld.
De definitieve technische uitwerking vindt plaats in de verdere engineering, de uitvoeringsvoorbereiding en de afzonderlijke toestemmingen die daarvoor nodig zijn. Voor de BOPA is van belang dat op basis van de beschikbare onderzoeken aannemelijk is dat de ontwikkeling

uitvoerbaar is zonder onaanvaardbare gevolgen voor de stabiliteit van het Valkenburgse Meer, mits de voorgestelde monitorings- en beheersmaatregelen worden geborgd.

Conclusie: Akkoord onder voorwaarden
De gevolgen van de ontwikkeling voor het Valkenburgse Meer zijn voor de BOPA voldoende onderzocht. Op basis van de beschikbare informatie is aannemelijk dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zonder onaanvaardbare gevolgen voor de stabiliteit van het Valkenburgse Meer. De reacties van de betrokken adviseurs geven geen aanleiding om negatief te adviseren over de BOPA, mits de voorgestelde monitorings- en beheers-maatregelen worden geborgd door middel van vergunningvoorschriften (zie bijlage 3).

Planmatig beheer (water, spelen, groen, sanitatie, afvalverwerking)
Advies Kunstwerken (Akkoord onder voorwaarden)
Eli Lilly 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 productielocatie 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 en hoe dit aansluit op de toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Deze uitgangspunten zijn ook in het kavelpaspoort en het omgevingsprogramma van Zijlhoek De Woerd opgenomen. De inrichting- en landschappelijke uitgangspunten zijn in het vergunningvoorschrift, via het inrichtingsplan, opgenomen, zodat deze juridische geborgd en afdwingbaar zijn. 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 productielocatie zo klein mogelijk te houden is het belangrijk dat de gebouwen min mogelijk impact hebben op de naaste omgeving. Daarom zijn er voor de stedenbouwkundige opzet in het kavelpaspoort ook eisen opgenomen ten opzichte van de plaatsing van de gebouwen op het kavel, het bebouwingspercentage, de relatie die het complex met de omgeving aan gaat, de hoogtes, volumes, uitstraling, materiaal en kleur. Dit is in het ontwerp gedaan door de gebouwen zoveel mogelijk in het midden van de locatie te positioneren en voldoende afstand aan alle zijden en

met name ten opzichte van het meer te creëren zodat er voldoende ruimte is voor een brede groene rand met opgaande beplanting. Daarnaast is er conform de visie van de gemeente een maximale hoogte van 40 meter gesteld en wordt 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. Daarnaast gaat het complex alleen aan de representatieve zijde een relatie aan met de omgeving en wordt de productie en logistieke zijde zoveel mogelijk van de omgeving afgeschermd. Aan de representatieve zijde is er aandacht besteed aan de uitstraling van het complex naar de omgeving en wordt er in het ontwerp conform het kavelpaspoort relatie aangegaan tussen het gebouw, de entréézone en de ‘Lifeline en het park’.

Om een goede aansluiting op de omgeving te kunnen maken is het belangrijk dat de aanleg van de brede groene beplantingsrand en de zachte met natuurlijke beplanting oevers rond de watergangen geborgd worden en ook op de lange termijn onderhouden conform het vastgestelde ontwerp. Dit is in het vergunningvoorschrift gedaan. De groene rand vormt de overgangszone naar de omgeving en speelt aan elke zijde in op de context. Met het ontwerp wordt conform de gestelde eisen uit het kavelpaspoort de negatieve visuele impact van de productie en logistieke locatie op de omgeving zoveel mogelijk beperkt vanuit zowel de directe omgeving als wel van verder af. Dit is getoond in de plattegronden, doorsnedes en in de zichtlijnenstudie. In het ontwerp is dit gedaan door te werken met een zeer brede groene rand die op is gebouwd uit een brede watergang, zachte oever met natuurlijke beplanting, groene onderhoudsstrook, brede strook met opgaande beplanting met hoge bomen van diverse maten, met daaronder een landschappelijke ophoging met een dichtbegroeide strook van lagere en middelhoge beplanting en. De breedte van de groene rand speelt in op de omgeving en zal met een beplantingsstrook nabij 20 tot 30 meter langs de Wassenaarse Watering het breedst omdat het complex aan deze zijde het meeste impact kan hebben op de omgeving. 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. De landschappelijke ophoging van rond de 2,5 meter hoog en de lage en middelhoge beplanting voorkomt het zicht vanuit de nabije omgeving. De opgaande beplanting met bomen in minstens drie rijen dik en van diverse hoogste beperkt zoveel mogelijk het zicht vanuit de wijdere omgeving. 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. Om te borgen dat de beplanting daadwerkelijk volgens dit principe wordt aangelegd en in stand gehouden dient een voorschrift aan de vergunning verbonden te worden.

De impact van het ontwerp is tijdens het ontwerpproces een belangrijk aandachtspunt geweest. Dit is onder meer onderzocht in een zichtlijnen studie. Deze laat zien dat de positionering van de gebouwen in het midden van de kavel, het opbreken van het volume en de groene rand met hoog opgaande beplanting de visuele impact van het complex op de omgeving beperken. Daarbij zal op de langere termijn (met de uiteindelijke volgroeiing van de beplantingsrand) het effect zeer waarschijnlijk positiever zijn dan in de zichtlijnenstudie getoond.

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 ook als harde eis in het kavelpaspoort opgenomen. Dit is in het ontwerp gedaan door hier de representatieve zijde van het complex te positioneren met de entree voor het pesoneel 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 ook in het kavelpaspoort opgenomen en 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 geplaats onderdeel van de omheining en staat er nergens een hek direct voor een gebouw.

Conclusie
Vanuit stedenbouw akkoord op voorwaarde dat er voldaan wordt aan het inrichtingsplanplan, deze volgens de vergunningsvoorschriften wordt uitgevoerd en op lange termijn in stand gehouden.

Uitvoerbaarheid / kostenverhaal
De gemeente heeft een kostenverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer met als doel het verhalen van alle kosten. Hierbij is een splitsing te maken tussen kosten die specifiek gemaakt worden voor de initiatiefnemer, kosten die voor de gehele gebiedsontwikkeling Zijlhoek en De Woerd gemaakt worden, en (infrastructurele) investeringen die elders in de gemeente worden gemaakt. Het kostenverhaal voor de initiatiefnemer is daarmee volledig, alle relevante kosten worden verhaald.

Initiatiefnemer-specifieke kosten waaronder onder andere plan- en onderzoekskosten, toezicht op de bouw en bijdrages aan gemeentelijke regelingen zijn in volledigheid in rekening gebracht. Nadeelcompensatie (voorheen planschade) is ook een initiatief-specifieke kostenpost, maar waarvan de kosten nog niet bekend zijn. Contractueel is vastgelegd dat deze kosten volledig worden doorgelegd aan de initiatiefnemer op het moment dat deze zich voordoen.

Gebiedseigen kosten, zoals infrastructuur en inrichtingskosten van de openbare ruimte, zijn middels een kostenverhaal met tijdvak naar rato van opbrengstpotentie in rekening gebracht. Toekomstige initiatieven in het kostenverhaalsgebied zullen ook een bijdrage doen op het moment van ontwikkelen. Op basis van huidige uitgangspunten is het kostenverhaal met tijdvak volledig dekkend op het moment dat het gehele gebied zich heeft ontwikkeld.
De investeringen op gemeentelijk niveau staan beschreven in de Nota Kostenverhaal 2024[1]. Er worden twee bijdrages gerekend: de bovenwijkse voorzieningen (infrastructurele aard) en de financiële bijdrage (sport, groen en cultuur).

De gemeente is verplicht haar kosten te verhalen op basis van de Omgevingswet. Dezelfde wet stelt ook dat kosten alleen verhaald morgen worden voor zover daar financiële ruimte bij de initiatiefnemer voor is. De berekening van het kostenverhaal met tijdvak houdt rekening met de businesscase van de initiatiefnemer. Uit het kostenverhaal ZHDW blijkt dat de gemeente alle kosten kan verhalen op Eli Lilly die aan hen toegerekend kunnen worden. Daarmee is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond voor zover het bevoegd gezag daar rekening mee dient te houden.

Conclusie:
Door het sluiten van een kostenverhaalsovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid voor zover het bevoegd gezag daar rekening mee dient te houden aangetoond.

[1] https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR711173/1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is beoordeeld aan de hand van het doorlopen participatieproces, de formele mogelijkheden voor inspraak en rechtsbescherming, de ontvangen zienswijzen en de wijze waarop de belangen en zorgen vanuit de omgeving in de besluitvorming zijn betrokken.

Participatie en informatievoorziening
Vanaf de zomer van 2025 zijn verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd over de ontwikkelingen in Zijlhoek-De Woerd. Nadat de voorgenomen vestiging van Eli Lilly bekend was gemaakt, zijn daarnaast informatieavonden, inloopspreekuren en keukentafel-gesprekken georganiseerd. Voor de brede informatieavonden zijn uitnodigingen verstuurd aan adressen in Zijlhoek-De Woerd, de Tjalmastrook en rond het Valkenburgse Meer. Ook belangenorganisaties en de wijkraad van Valkenburg zijn betrokken. Op verzoek van de gemeenteraad zijn vervolgens ook de bewoners van ’t Duyfrak aan de gemeentelijke informatievoorziening toegevoegd.

Bewoners en andere belanghebbenden zijn daarmee op verschillende momenten geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld vragen te stellen, aandachtspunten mee te geven en hun standpunten naar voren te brengen. Daarnaast konden zij inspreken bij de behandeling van het voorlopige bindende advies door de gemeenteraad, een zienswijze indienen op het ontwerpbesluit en hun standpunten opnieuw onder de aandacht van de raad brengen bij de behandeling van het definitieve bindende advies.

Zienswijzen en invloed op het besluit
Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de Nota van Beantwoording. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op gezondheid, watergebruik en waterkwaliteit, externe veiligheid, verkeer, landschap, natuur, recreatie, energievoorziening en de samenhang met de bredere gebiedsontwikkeling.

De zienswijzen geven geen aanleiding om de ontwikkeling als geheel ruimtelijk onaanvaardbaar te achten. Zij hebben wel geleid tot aanvullingen en aanscherpingen van de vergunning, de vergunningvoorschriften, de onderzoeken en de motivering. Zo zijn onder meer de landschappelijke inpassing, lichthinder, parkeren, geluid, externe veiligheid, water en de integrale beoordeling van de effecten nader uitgewerkt of juridisch beter geborgd. Daarmee hebben de reacties uit de omgeving aantoonbaar bijgedragen aan de kwaliteit en navolgbaarheid van het definitieve besluit.

Dat niet alle ingebrachte bezwaren en wensen kunnen worden overgenomen, betekent niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. In de Nota van Beantwoording is per zienswijze gemotiveerd hoe deze is beoordeeld en of zij aanleiding geeft tot aanpassing van het besluit of de bijbehorende stukken. Bij de integrale afweging zijn zowel de belangen die met de ontwikkeling worden gediend als de mogelijke gevolgen voor omwonenden, recreanten, toekomstige bewoners en andere belanghebbenden betrokken.

Betrokkenheid van de gemeenteraad
Ook de gemeenteraad is op verschillende momenten bij de besluitvorming betrokken. De raad heeft een voorlopig bindend advies uitgebracht en daarbij gevraagd om aanvullende informatie, waaronder een onafhankelijke second opinion, een maatschappelijke kosten-batenanalyse, een beoordeling van de zienswijzen en een geactualiseerd vergunningendossier. Daarnaast heeft de raad moties aangenomen over onder meer de structurele betrokkenheid van de omgeving, water- en bodemkwaliteit, afvalwater, toezicht en handhaving, de tijdelijke energievoorziening en het behoud van het Valkenburgse Meer als recreatieve voorziening.

Deze moties hebben geleid tot concrete acties, toezeggingen en vervolgafspraken. Zo wordt gewerkt aan een structureel programma voor omgevingsbetrokkenheid, met onder meer informatiebijeenkomsten, een klachten- en informatielijn en periodieke informatievoorziening. Ook zijn afspraken gemaakt over nulmetingen en monitoring van de water- en bodemkwaliteit en over de verdere informatievoorziening aan de gemeenteraad.

Betrokkenheid tijdens bouw en gebruik
De maatschappelijke uitvoerbaarheid beperkt zich niet tot de vergunningprocedure. Ook tijdens de verdere uitwerking, de bouw en het gebruik van de locatie blijft aandacht nodig voor de relatie met de omgeving. Eli Lilly heeft toegezegd na vergunningverlening een structureel programma voor omgevingsbetrokkenheid te starten. De gemeente werkt de verdere invulling daarvan samen met Eli Lilly uit.

Daarnaast blijven de eerder betrokken woonadressen, waaronder de bewoners van ’t Duyfrak, en de betrokken belangenorganisaties deel uitmaken van de gemeentelijke informatievoorziening. Hiermee wordt voorzien in een structurele vorm van communicatie gedurende de verdere ontwikkeling.

Conclusie
Uit het participatieproces en de ingediende zienswijzen blijkt dat er in de omgeving zorgen en bezwaren bestaan over de ontwikkeling en de mogelijke gevolgen daarvan. Maatschappelijke uitvoerbaarheid betekent echter niet dat voor een ontwikkeling volledige overeenstemming of uitsluitend draagvlak hoeft te bestaan. Van belang is dat belanghebbenden voldoende gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de plannen, vragen te stellen en hun belangen en bezwaren naar voren te brengen, en dat deze inbreng herkenbaar en zorgvuldig bij de besluitvorming is betrokken.

Aan deze voorwaarden is voldaan. De omgeving is op verschillende momenten geïnformeerd en betrokken, er zijn zowel informele als formele mogelijkheden geboden om invloed uit te oefenen en de ontvangen reacties hebben geleid tot concrete aanvullingen, aanscherpingen en toezeggingen. Voor de bouw- en gebruiksfase zijn bovendien afspraken gemaakt over structurele omgevingsbetrokkenheid, informatievoorziening, monitoring en toezicht.

Het college onderkent dat de ontwikkeling lokaal gevolgen heeft en dat een deel van de omgeving kritisch tegenover de vestiging staat. Na afweging van de ingebrachte belangen, de maatschappelijke kosten en baten, de zienswijzen en de getroffen maatregelen ziet het college hierin echter geen aanleiding om de ontwikkeling maatschappelijk onuitvoerbaar te achten. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is daarmee, in samenhang met de overige onderdelen van de integrale belangenafweging, voldoende onderbouwd.

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 constateringen 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 vraag 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 vormentaal 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 snelgroeiende 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 ok 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 vloeistofdichte 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/ boomverzorger is er gekeken naar de juiste positie van de verschillende boomsoorten.
In de wijdere 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 stedebouwkundige/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. 57 e.v. van dit besluit 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. Uitwerkingspunten: • 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 Ontwerpuitgangspunten 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). Uitwerkingspunten: 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. Uitwerkingspunten: 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	5.2.2

	Maatwerkvoorschrift	Zie paragraaf voor meer toelichting
	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.	
4	Brandklasse Gevels 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. Uitwerkingspunten: 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.	7.2
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. Uitwerkingspunten: 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 interatief 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.

<u>Bodem</u>

13. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden – of werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd – dient, voor zover van toepassing op het betreffende terreindeel,(ten minste) aan de volgende voorwaarden te zijn voldaan, bij gebreke waarvan niet mag worden aangevangen met de werkzaamheden:
    a. Voor de nog niet onderzochte terreindelen is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, waarbij tevens de uit het vooronderzoek bekende verdachte deellocaties zijn betrokken. Het onderzoeksrapport wordt voorafgaand aan de werkzaamheden aan het bevoegd gezag overgelegd.
    b. Het onderzoek van CRUX, kenmerk RA26700b1 van 29 mei 2026, is aangevuld met:
        i. onderzoek naar OCB's in het grondwater;
        ii. een gemotiveerde beoordeling van de noodzaak om niet-genormeerde gewasbeschermingsmiddelen te onderzoeken en, indien die beoordeling daartoe aanleiding geeft, het benodigde aanvullende onderzoek;
        iii. de ontbrekende toetsingsresultaten van de grondwateranalyses.
    c. Na uitvoering van de noodzakelijke maatregelen ten aanzien van de koperverontreiniging rond boring asf02 is een evaluatierapport aan het bevoegd gezag overgelegd.
    d. Voor bodemroerende werkzaamheden binnen gebieden die verdacht zijn op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten, is een Proces-Verbaal van Oplevering overgelegd waaruit blijkt dat het betreffende werkgebied voor de voorgenomen werkzaamheden is vrijgegeven.

    Indien uit de onder a of b bedoelde onderzoeken blijkt dat nader onderzoek of maatregelen noodzakelijk zijn vanwege de bodemkwaliteit, mogen de betreffende bodemroerende werkzaamheden pas worden aangevangen nadat dit nader onderzoek is afgerond en de noodzakelijke maatregelen overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving zijn uitgevoerd.

<u>Geluid</u>

14. Het gebruik van de tijdelijke noordwestelijke in- en uitrit aan de Zonneveldslaan voor vrachtverkeer in de avondperiode is uitsluitend toegestaan indien en zolang het daarvoor benodigde maatwerkvoorschrift voor geluid is vastgesteld en in werking is. Het maximale geluidniveau (LAmax) als gevolg van het aandrijfgeluid van vrachtwagens bij deze ontsluiting mag ter plaatse van de woning Zonneveldslaan 12 in de avondperiode niet meer bedragen dan 69 dB(A).
    Het in de eerste alinea bedoelde gebruik in de avondperiode is uitsluitend toegestaan gedurende de periode waarin de tijdelijke noordwestelijke logistieke ontsluiting

overeenkomstig voorschrift 24 mag worden gebruikt. De afwijking eindigt zodra de westelijke logistieke ontsluiting in gebruik is genomen en in ieder geval uiterlijk tien jaar na ingebruikname van de productielocatie. Na dat moment moet worden voldaan aan de voor het maximale geluidniveau geldende waarden 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. Voorafgaand aan het in gebruik nemen van de terrein-, buiten- en gebouwverlichting moet een lichtplan ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden overgelegd.
    a. Het lichtplan bevat ten minste de situering, hoogte, richting, afscherming en schakeling van de verlichting en toont met een lichttechnische berekening aan dat wordt voldaan aan de grenswaarden voor omgevingszone E2 (landelijk gebied) uit de NSVV Richtlijn Lichthinder 2020, 3e druk.
    b. De verlichting moet overeenkomstig het goedgekeurde lichtplan worden aangebracht, gebruikt en in stand gehouden.
    c. Het lichtplan wordt opgesteld door een deskundige en volgens NSVV-richtlijnen geldend ten tijde van de verlening van deze omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het lichtplan te beoordelen en goed te keuren. Vergunninghouder mag pas na goedkeuring van het lichtplan terrein- en/of buitenverlichting gebruiken die uit kan stralen op belendende percelen. Vergunninghouder is gehouden het goedgekeurde lichtplan te blijven naleven.”

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. 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.
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 noordwestelijke logistieke aansluiting op de Zonneveldslaan mag uitsluitend tijdelijk worden gebruikt. Het gebruik voor logistiek vrachtverkeer eindigt zodra de westelijke ontsluiting in gebruik is genomen en uiterlijk tien jaar na ingebruikname van de productielocatie. Daarna is gebruik voor logistiek vrachtverkeer niet toegestaan.
    a. Vanaf vijf jaar na ingebruikname van de productielocatie rapporteert vergunninghouder jaarlijks aan het bevoegd gezag over de voortgang en de verwachte ingebruikname van de westelijke logistieke ontsluiting. Indien niet aannemelijk is dat deze binnen de in voorschrift 24 genoemde termijn beschikbaar is, rapporteert vergunninghouder tevens hoe het gebruik van de tijdelijke noordwestelijke aansluiting tijdig wordt beëindigd.

Landschappelijke inpassing en inrichting

25. *Algemeen*

    Op de kaart “Situatietekening Landschappelijke Inpassing - Ruimtelijk voorschrift 25” staan het projectgebied en de groenzones schematisch weergegeven. De groene rand omzoomt de gehele kavel en zorgt voor een goede overgang van de ontwikkeling naar de omgeving, waarbij deze aan elke zijde op een zorgvuldige wijze inspeelt op de situatie en de impact van de productielocatie op de omgeving zoveel mogelijk beperkt, met uitzondering van het oostelijke gedeelte van noordrand waar de entreezone voor de ontwikkeling wordt gesitueerd en waar de groene rand een open en representatief karakter heeft.

    Voor de groene rand dient minstens 30% van de kavel gereserveerd te worden, dit is inclusief watergang, oevers en entreezones (zie bijgevoegde kaart). Daarbij bestaat minimaal 20% van de kavel uit de beplantingsrand, minimaal 5% van de kavel uit water (beiden als onderdeel van de groene rand). Daarnaast mag een deel van de groene rand een overige invulling krijgen met verharding/wegen, mits zij qua schaal, maat en ontwerp passend zijn binnen de groene rand en geen afbreuk doen aan het afschermende of representatieve groene karakter.

    Hieronder worden eerst de harde randvoorwaarden beschreven voor de groene randen die een afschermende functie hebben (oost-, west-, zuid- en noordzijde) en daarna voor het gebied waar de groene entreezone (noordoost zijde) is gesitueerd.

    Groene randen met een afschermende functie

    De groene rand is aan elke zijde breed genoeg, met zorgvuldig opgezette beplanting en waar mogelijk landschappelijke ophoging, een en ander zoals hieronder per rand beschreven, zodat de visuele impact van de productielocatie op de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt van zowel dichtbij als veraf.

Elke groene rand is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Watergang
- Natuurlijkvriendelijke oever
- Open grasstrook die ook als schouwstrook gebruikt kan worden
- Beplantingsstrook bestaande uit:
- landschappelijke ophoging
- lage tot middelhoge beplanting
- hoge beplanting (bomen)

De groene rand dient aan de ene kant te zorgen voor ruimte en een zachte overgang van de omgeving naar de ontwikkeling, met een brede watergang, natuurlijke oever, open grasstrook en lage beplanting (oplopend naar middelhoge beplanting) en aan de andere kant een goede inperking van de visuele impact van de productielocatie met waar mogelijk landschappelijke ophoging met daarop middelhoge beplanting en een brede strook beplant met hoge bomen.

De bomen vormen een belangrijk onderdeel van de landschappelijke inpassing en de groene rand. Er dienen minimaal 470 bomen geplant te worden met minimaal de onderstaande percentages voor de onderstaande categorieën.

- Min 25% Bomen van eerste orde met eindgrootte >20 m, aanplant met min. 18-20 cm stamomtrek
- Min 35% Bomen van tweede orde met eindgrootte 12-20 m, aanplant met min. 16-18 cm stamomtrek
- Min 25% Bomen van derde orde met eindgrootte <12 m, aanplant met min. 14-16 cm stamomtrek
- 15 % van de bomen is nader in te vullen tijdens de verdere uitwerking van het ontwerp om voor een goede opbouw van de bomen in de beplantingszone te zorgen.

In elke rand dienen de bomen van een rijke variatie aan inheemse soorten te zijn aangevuld met inheemse of niet-inheemse toekomstbomen, met een goede opbouw van verschillende hoogtes en groottes die samen een gevarieerd, aantrekkelijk en natuurlijk beeld geven en aan elke zijde van de groene rand en de gebouwen en installaties zoveel mogelijk uit het zicht houden.

In de zuidrand zullen naar verhouding meer bomen van de eerste orde gepland moeten worden om de visuele impact van de bebouwing op het Valkenburgse Meer en haar oevers zoveel mogelijk te beperken.

Hieronder zijn per rand de opbouw en minimale maten aangegeven waaraan de groene rand dient te voldoen.

Groene rand oostzijde

De groene rand is opgebouwd uit de volgende elementen en moet voldoen aan de volgende maten, zoals schetsmatig aangegeven op de bijgevoegde kaart:

- Watergang van minimaal 7 meter breed.
- Natuurlijkvriendelijke oever met inheemse beplanting, met aan de kavel zijde een minimale breedte van 3,3 meter en met een zacht oplopend talud.
- Open grasstrook (schouwstrook) van minimaal 4 meter breed.

- Beplantingsstrook van minimaal 10 tot waar mogelijk 15 meter breed met:
  - Onderbegroeiing met lage beplanting aan de randen oplopend tot middelhoge beplanting (onder andere heesters) in het midden tot ongeveer 1,5 meter hoog. De beplanting is waar mogelijk continu, heeft een natuurlijke setting met verschillende hoogtes en een rijke variatie aan inheemse soorten aangevuld met toekomstsoorten.
  - Landschappelijke ophoging van waar mogelijk 10 meter tot minimaal 6 meter breed en waar mogelijk 1,6 meter tot minimaal 1 meter hoog, met een lichte variatie in hoogte en een glooiend verloop om een natuurlijke setting te creëren.
  - Opgaande beplanting met bomen van verschillende inheemse soorten met waar mogelijk continue beplanting met aaneengesloten boomkronen met een plantafstand van rond de vijf tot maximaal 10 meter, geplant in natuurlijke en geschakeerde setting met op zoveel mogelijk plaatsen 2 bomen achter elkaar in de breedte.
- Constatering: Het hekwerk is aan deze zijde niet direct zichtbaar vanaf de openbare ruimte en hoeft om die reden niet achter de beplanting te worden geïntegreerd.

Groene rand zuidzijde

De groene rand is opgebouwd uit de volgende elementen en moet voldoen aan de volgende maten, zoals schetsmatig aangegeven op de bijgevoegde kaart:

- Bestaande watergang (Wassenaarse Watering).
- Natuurlijkvriendelijke oever met inheemse beplanting, met een minimale breedte van 3,3 meter, met een zacht oplopend talud, met inachtneming van de voorschriften van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Open grasstrook (schouwstrook) van minimaal 4 meter breed.
- Beplantingsstrook van minimaal 20 tot 40 meter breed, met een streven van (waar mogelijk) van ongeveer 30 meter breed of meer met:
  - Onderbegroeiing met lage beplanting aan de randen oplopend tot middelhoge beplanting (onder andere heesters) in het midden tot ongeveer 1,5 meter hoog. De beplanting is waar mogelijk continu, heeft een natuurlijke setting met verschillende hoogtes en een rijke variatie aan inheemse soorten aangevuld met inheemse of niet-inheemse toekomstsoorten.
  - Landschappelijke ophoging van minimaal 10 tot 30 meter breed, met een streven van 18/20 meter breed of meer. Met minimaal 1 tot 3,5 meter hoogte en een streven (waar mogelijk) van minimaal 2 meter en hoger, met een variatie en glooiend verloop om een natuurlijke setting te creëren.
  - Opgaande beplanting met bomen van verschillende inheemse soorten met waar mogelijk continue beplanting met aaneengesloten boomkronen met een plantafstand van rond de vijf tot maximaal 10 meter, geplant in natuurlijke en geschakeerde setting met minimaal 3 en een streven naar 4 à 5 lijnen van bomen achter elkaar.
- Het hekwerk is aan deze zijde direct zichtbaar vanaf de openbare ruimte en dient om die reden achter de eerste rij beplanting in de groene rand te worden geïntegreerd.

De Wassenaarsche Watering vormt een belangrijke ecologische corridor en vleermuizenroute. De beplanting moet passend zijn binnen de ecologische corridor en deze versterken.

Groene rand westzijde

De groene rand is opgebouwd uit de volgende elementen en moet voldoen aan de volgende maten, zoals schetsmatig aangegeven op de bijgevoegde kaart:

- Watergang van minimaal 7 meter breed.

- Natuurlijkvriendelijke oevers (aan beide zijden) met inheemse beplanting, met aan de kavel zijde een minimale breedte van 3,3 meter en met een zacht oplopend talud.
- Open grasstrook (schouwstrook) van minimaal 4 meter breed.
- Beplantingsstrook van minimaal 20 meter breed met:
    - Onderbegroeiing met lage beplanting aan de randen oplopend tot middelhoge beplanting (onder andere heesters) in het midden van de landschappelijke ophoging tot ongeveer 1,5 meter hoog. De beplanting is waar mogelijk continu, heeft een natuurlijke setting met verschillende hoogtes en een rijke variatie aan inheemse soorten aangevuld met inheemse of niet-inheemse toekomstsoorten.
    - Landschappelijke ophoging van minimaal 10 meter breed, met ongeveer 2 meter hoogte, met een variatie en glooiend verloop om een natuurlijke setting te creëren.
    - Opgaande beplanting met bomen van verschillende inheemse soorten met waar mogelijk continue beplanting met aaneengesloten boomkronen en meerdere lijnen bomen achter elkaar (zie kaart).
- Het hekwerk is aan deze zijde direct zichtbaar vanaf de openbare ruimte en dient om die reden achter de eerste rij beplanting in de groene rand te worden geïntegreerd.

Groene rand noordzijde

De groene rand is opgebouwd uit de volgende elementen en moet voldoen aan de volgende maten, zoals schetsmatig aangegeven op de bijgevoegde kaart:

- Watergang van minimaal 7 meter en waar mogelijk breder, de watergang moet continue zijn en passend binnen de historische setting van de Zonneveldslaan.
- Natuurlijkvriendelijke oevers (aan beide zijden) met inheemse beplanting, met aan de kavel zijde een minimale breedte van 3,3 meter en met een zacht oplopend talud.
- Open grasstrook (schouwstrook) van minimaal 4 meter breed.
- Beplantingsstrook van minimaal 20 meter breed met:
    - Onderbegroeiing met lage beplanting aan de randen oplopend tot middelhoge beplanting (onder andere heesters) tot ongeveer 1,5 meter hoog. De beplanting is waar mogelijk continu, heeft een natuurlijke setting met verschillende hoogtes en een rijke variatie aan inheemse soorten (aangevuld met toekomstsoorten) passend binnen het karakter van het historische lint.
    - Opgaande beplating met bomen van verschillende inheemse soorten met waar mogelijk continue beplanting met aaneengesloten boomkronen geplant in natuurlijke en geschakeerde setting met waar mogelijk meerdere lijnen bomen achter elkaar, passend binnen het karakter van het historische lint.
- Het hekwerk is aan deze zijde direct zichtbaar vanaf de openbare ruimte en dient om die reden achter de beplanting in de groene rand te worden geïntegreerd.
- Langs de Zonneveldslaan is de logistieke entree (zie kaart) alleen van tijdelijke aard en deze dient, zodra de nieuwe entree aan de westzijde is gerealiseerd, te worden verwijderd en opgenomen in de watergang.

De Zonneveldslaan is een historische weg en de inpassing van de groene rand dient hier passend bij te zijn. Aan deze zijde kunnen bijgebouwen die om sanitaire of veiligheidsredenen niet in het midden van het kavel worden ingepast worden gesitueerd. Belangrijke voorwaarden zijn hierbij dat zij worden ingepast binnen de groene rand, waar mogelijk omringd met hoge en middelhoge beplanting en passend zijn binnen de historische setting. Van buitenaf mogen zij alleen bereikbaar zijn via de schouwstrook die te allen tijde zijn uitstraling als open grasstrook moet behouden. Grasbeton mag hier alleen worden toegepast als deze volledig met gras is begroeid en opgaat in het landschap.

Entreezone noordoostzijde
Dit is het entreegebied en vormt de representatieve zijde van de ontwikkeling aan het toekomstige park en de 'Lifelijn' van de ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd (zie gebiedsvisie, kavelpaspoort en ontwerpkader). Hierdoor vormt deze zijde een uitzondering op de groene rand. Het entreegebied dient als park te worden ontworpen met een open kruidenrijk grasland, solitaire bomen of boomgroepen in een parkachtige setting die een doorkijk geven naar de representatieve gebouwen en een zorgvuldige inpassing van de entreegebouwen, paden en wegen in het parkachtige landschap met lage en middelhoge beplanting.

De groene overgang aan de rand is opgebouwd uit de volgende elementen en moet voldoen aan de volgende maten, zoals schetsmatig aangegeven op de bijgevoegde kaart:

- De entree aan de Zonneveldslaan dient te worden ontwerpen als brug passend binnen de uitstraling van het gebied.
- Langs de watergang moeten er natuurlijkvriendelijke oevers worden aangelegd (aan beide zijden) met inheemse beplanting, met aan de kavel zijde een minimale breedte van 3,3 meter en met een zacht oplopend talud, met inachtneming van de voorschriften van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Open grasstrook (schouwstrook) van minimaal 4 meter breed.
- Het hekwerk moet waar mogelijk en met in acht name van de zicht zone op de representatieve zijde van het complex en de parkzone van het entreegebied worden ingepast met middelhoge beplanting en bomen.

De lage en middelhoge beplanting en de bomen dienen van inheemse soorten en met een rijke variatie te zijn passend binnen de ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd aansluitend op de "Lifelijn' en het toekomstige park, met uitzondering van enkele ornamentale bomen in het entree park als deze bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het entreegebied.

Aanvullend

- Op alle plaatsen waar de groene rand wordt doorkruist door de gasleiding moeten deze na omlegging van de gasleiding buiten de groene rand/kavel, zorgvuldig worden ingepast in de groene rand met een continue beplanting.
- Op alle plaatsen waar de groene rand wordt doorkruist door de waterkering moet deze plekken wanneer de waterkering zijn functie verliest zorgvuldig worden ingepast in de groene rand met een continue beplanting.
- Op alle plaatsen waar de groene rand wordt doorkruist door waterleiding moet deze zo gunstig mogelijk worden verlegd en ingepast zodat dit zo weinig mogelijke impact op de groene rand heeft.
- De beplanting in de groene rand moet de lokale biodiversiteit versterken en passend zijn in de omgeving.

Aanleg en groei in tijd
De groene rand vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp van de productiefaciliteit. Daarbij borgt de groene rand een zorgvuldige inpassing met een goede overgang naar en een zo goed mogelijke beperking van de visuele impact van de ontwikkeling op de omgeving. Dit is nodig omdat de ontwikkeling moet worden ingepast in een omgeving met belangrijke bestaande kwaliteiten zoals het Valkenburgse Meer, Wassenaarsche Watering en Zonneveldslaan die behouden en versterkt moeten worden en een belangrijk rol spelen bij de ontwikkeling van het gebied voor woningbouw, werkgelegenheid, natuur en recreatie.

Daarom dient er zo vroegtijdig mogelijk begonnen te worden met de aanleg van de groene rand en waar mogelijk tijdens het bouwproces. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met een combinatie van snelgroeiers en kwalitatief hoogwaardige beplanting, om zowel op korte als lange termijn de visuele impact te beperken.

De groene rand en de beplanting dienen goed te onderhouden te worden en daar waar nodig opgevuld of aangevuld.

Watervergunningen

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

Valkenburgs Meer - geotechnische en geohydrologische stabiliteit

27. *Monitoring trillingen en waterspanningen*
    Voorafgaand aan het uitvoeren van proefpaalwerkzaamheden, heiwerkzaamheden of het intrillen van damwanden die van invloed kunnen zijn op het Valkenburgse Meer, moet vergunninghouder een definitief uitvoerings- en monitoringsplan ter beoordeling aan het bevoegd gezag overleggen. Met deze werkzaamheden mag pas worden begonnen nadat het bevoegd gezag heeft vastgesteld dat het plan voldoende is. Het uitvoerings- en monitoringsplan is gebaseerd op het monitoringsplan van CRUX Engineering BV, kenmerk ME25449h1, versie 1, 18 mei 2026, en bevat ten minste:
    - een actuele planning en fasering van de heiwerkzaamheden, proefpaalwerkzaamheden, het intrillen van damwanden, relevante grondwerkzaamheden en werkzaamheden aan of nabij zanddepots;
    - de wijze waarop trillingen worden gemeten tijdens het aanbrengen van proefpalen en funderingspalen, inclusief de locaties, meetmethode en meetduur;
    - de wijze waarop waterspanningen in de ondergrond worden gemonitord;
    - signalerings- en grenswaarden, de automatische alarmering bij overschrijding daarvan en de wijze waarop het bevoegd gezag wordt geïnformeerd;
    - de maatregelen die worden genomen indien signalerings- of interventiewaarden worden overschreden.

28. *Rapportage*
    De resultaten van de monitoring dienen gedurende de uitvoering te worden vastgelegd in monitoringsrapportages. Op verzoek van het bevoegd gezag worden deze rapportages onverwijld beschikbaar gesteld.

29. *Beheersmaatregelen stabiliteit Valkenburgse Meer*
    Indien uit monitoring of uitvoering blijkt dat de stabiliteit van oevers, taluds, watergangen of aangrenzende gronden wordt beïnvloed of dreigt te worden beïnvloed, dient vergunninghouder de werkzaamheden onmiddellijk aan te passen of stil te leggen en passende herstel- of beheersmaatregelen te treffen.

30. *Samenloop werkzaamheden*
    Voorafgaand aan proefpaal- en heiwerkzaamheden gaat vergunninghouder na of in de invloedssfeer van het Valkenburgse Meer gelijktijdig andere werkzaamheden plaatsvinden of zijn voorzien die samen met de vergunde werkzaamheden een verhoogd risico kunnen veroorzaken. Daarbij worden in ieder geval betrokken: retourbemaling, infiltratie, zandwinning, ontgronding en het verwijderen van zanddepots nabij de bouwlocatie.
    Het aanbrengen van heipalen binnen de beïnvloedingszone van het Valkenburgse meer mag niet gelijktijdig plaatsvinden met het verwijderen van zanddepots of met zandwinning of

ontgronding nabij de bouwlocatie, tenzij vooraf met een geotechnische of geohydrologische risicobeoordeling wordt aangetoond dat de gelijktijdige uitvoering geen onaanvaardbaar risico oplevert. In dat geval worden de benodigde afspraken tussen vergunninghouder en de betrokken uitvoerende partijen vooraf schriftelijk vastgelegd.

31. *Naleving geotechnische adviezen*
    De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de uitgangspunten, randvoorwaarden en beheersmaatregelen zoals opgenomen in de geotechnische adviezen die onderdeel uitmaken van de aanvraag en de vergunning.

32. *Bronbemaling, retourbemaling en infiltratie*
    Bronbemaling, retourbemaling en infiltratie mogen pas worden uitgevoerd nadat de daarvoor benodigde vergunningen, meldingen of toestemmingen zijn aangevraagd of gedaan en, voor zover vereist, zijn verleend of geaccepteerd. Voorafgaand aan het uitvoeren van bronbemaling, retourbemaling of infiltratie moet vergunninghouder een bemalings- en monitoringsplan ter beoordeling aan het bevoegd gezag overleggen. Dit plan bevat ten minste:

    - de locatie, omvang, duur en capaciteit van de bemaling, retourbemaling of infiltratie;
    - een geohydrologische onderbouwing of modelmatige voorspelling van de effecten op grondwaterstanden en waterspanningen;
    - de wijze waarop waterspanningen en, voor zover relevant, gronddeformaties bij de oevers van het Valkenburgse Meer worden gemonitord;
    - signalerings- en interventiewaarden voor waterspanningen en gronddeformaties;
    - de maatregelen die worden getroffen bij overschrijding van signalerings- of interventiewaarden.

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 “Nog ontbrekende constructieve stukken” ter beoordeling aan te leveren via constructie@katwijk.nl.

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

Bouwfysica
De door u aangeleverde BENG en MPG berekening voor het admin gebouw zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Deze stukken zijn echter nog niet volledig. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de

bouwactiviteiten dient u de BENG en MPG berekeningen van de overige bouwwerken aan te leveren via info@katwijk.nl.

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

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

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).