DECISIO

Maatschappelijke kosten en baten van de vestiging van Eli Lilly in Katwijk

Eindrapport

DECISIO

TITEL

Maatschappelijke kosten en baten van de vestiging van Eli Lilly in Katwijk

DATUM

25 augustus 2026

STATUS RAPPORT

Eindrapport

OPDRACHTGEVER

Gemeente Katwijk

PROJECTTEAM DECISIO

Mick Koopman
Sander ten Hove
Simone Vos
Menno de Pater

BRON ILLUSTRATIE VOORZIJDE

Eli Lilly & Company

CONTACTGEGEVENS DECISIO | ECONOMISCH ONDERZOEK EN ADVIES

Valkenburgerstraat 212
1011 ND Amsterdam
T 020 – 67 00 562
E info@decisio.nl
I www.decisio.nl

Decisio staat in en is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de inhoud van dit rapport Bij de totstandkoming is op onderdelen gebruik gemaakt van AI als hulpmiddel bij: het opsporen van relevante bronnen, het controleren/redigeren van teksten, waarbij met de grootste zorgvuldigheid is omgegaan met (de wet- en regelgeving aangaande) gegevensbescherming en intellectuele eigendommen.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting i

1. Inleiding 1
   - 1.1 Aanleiding 1
   - 1.2 Onderzoeksvragen 1
   - 1.3 Wat is een MKBA en hoe verhoudt deze studie zich daartoe? 1
   - 1.4 Leeswijzer 2
2. Context en probleemanalyse 3
   - 2.1 De ruimtelijke context 3
   - 2.2 Analyse brede welvaart 6
   - 2.3 Bredere probleemanalyse 9
   - 2.4 Belangen van stakeholders 12
3. Alternatieven en uitgangspunten 14
   - 3.1 Projectalternatief 14
   - 3.2 Nulalternatief 17
   - 3.3 Technische uitgangspunten 20
4. Effectuitwerking 22
   - 4.1 Financiële effecten project 22
   - 4.2 Economische effecten 24
   - 4.3 Bereikbaarheid en mobiliteit 34
   - 4.4 Wonen en woningmarkt 40
   - 4.5 Leefomgeving en verdere inpassing 43
   - 4.6 Overheid en samenleving 51
5. MKBA-resultaten 53
   - 5.1 Overzicht van effecten 53
   - 5.2 Verdeling van effecten naar stakeholder 56
   - 5.3 Invloed op de brede welvaart in Katwijk en Valkenburg 58
6. Gevoeligheidsanalyses 61
7. Conclusies 65

Bijlage 1. Technische uitgangspunten 67

Bijlage 2. Gebruikte kengetallen 69

Managementsamenvatting

De gemeente Katwijk staat voor een belangrijk besluit over de vestiging van farmaceutisch bedrijf Eli Lilly in het gebied Zijlhoek-De Woerd. Eli Lilly wil 2,6 miljard euro investeren in een productielocatie voor geneesmiddelen. Tegelijkertijd bestonden al andere plannen voor het gebied, die ook zouden bijdragen aan economische ontwikkeling. De vestiging van Eli Lilly roept vragen op over de gevolgen voor de bereikbaarheid en leefbaarheid, met name in Valkenburg. De gemeenteraad heeft inmiddels voorlopig ingestemd met goedkeuring voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) en neemt in september het definitief besluit. Ter ondersteuning van deze besluitvorming heeft de gemeenteraad gevraagd om een maatschappelijke toets in de vorm van een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA). In een reguliere MKBA staan de effecten voor Nederland als geheel centraal. In deze MKBA ligt de nadruk echter op de effecten voor de gemeente Katwijk en in het bijzonder Valkenburg. Daarom besteden we in deze samenvatting vooral aandacht aan de uitkomsten voor de gemeente Katwijk en Valkenburg. De MKBA beantwoordt twee centrale vragen:

1. Welke maatschappelijke kosten en baten hangen samen met de komst van Eli Lilly naar Katwijk?
2. Welke maatschappelijke kosten en baten slaan neer in de gemeente Katwijk en specifiek Valkenburg, en hoe zijn deze verdeeld over verschillende stakeholders?

Om die maatschappelijke kosten en baten te bepalen vergelijkt de MKBA het projectalternatief (met Eli Lilly) met een nulalternatief. Dit nulalternatief weerspiegelt de manier waarop het gebied zich zonder de komst van Eli Lilly naar alle waarschijnlijkheid zou ontwikkelen. Belangrijke notie bij de conclusies is dus dat deze niet gaan om de vergelijking van de komst van Eli Lilly met de bestaande situatie: braakliggende grond op voormalig kassenterrein.

Conclusie: komst Eli Lilly gunstig voor Nederland en de regio, niet direct voor Katwijk. Investeringspakket dat samenhangt met de komst Eli Lilly is wel gunstig voor Katwijk.

De komst van Eli Lilly heeft voor Katwijk naar verwachting enkele positieve effecten, maar deze blijven relatief beperkt. Hoewel banen eerder gerealiseerd worden, verwachten we voor lokale ondernemers meer economische voordelen in het nulalternatief en is de ruimtelijke impact negatief met de komst van Eli Lilly. Echter: de deal die samenhangt met de komst van Lilly zorgt wél voor positieve effecten. De bereikbaarheid verbetert aanzienlijk en de deal draagt bij aan de opgave om voldoende betaalbare woningen in Katwijk te realiseren. Ook toont Katwijk zich een betrouwbare partner richting Rijk en Regio, waar de komst van Lilly wel voor aanzienlijke economische kansen zorgt.

Maatschappelijk effect	Katwijk/Valkenburg	Regio	Nederland
Bereikbaarheid	+	+	0
Wonen	+	0 / +	0
Economie	0 / -	+	+
Leefomgeving en bredere inpassing	-	0 / -	0
Overheid en samenleving	Zie toelichting: sterk afhankelijk van stakeholder en hoe besluiten tot stand komen		

Bereikbaarheid
Door de vestigingsdeal worden aanvullende investeringen gedaan in de infrastructuur die voor een groot deel worden gedragen door het Rijk en de provincie. Dit gaat voornamelijk om de aanpassing van het kruispunt N206-Molentuinweg: een knelpunt dat nu voor dagelijkse vertragingen zorgt in de spits. Weggebruikers, die vooral bestaat uit lokale en regionaal verkeer, profiteren ervan dat dit wordt opgelost. Zonder Eli Lilly dragen Rijk en Provincie niet bij aan dit knelpunt en wordt het dus niet opgelost.

Hoofdeffecten gemeente Katwijk en Valkenburg

- Door bijdragen van Rijk en provincie ontstaan aanzienlijke bereikbaarheidseffecten voor de lokale automobilist
- Door de Rijksafspraken worden eerder en meer betaalbare woningen voor de eigen inwoners gerealiseerd
- Lokaal bedrijfsleven profiteert van bedrijvigheid, maar positieve effecten zijn groter bij kleinschalige bedrijvigheid
- Lasten van (ruimtelijke) inpassing (zoals op landschap en recreatie) vallen lokaal negatiever uit dan het nulalternatief
- Katwijk toont zich als welwillende en betrouwbare partner richting Rijk, Provincie en Regio

Wonen
Door de vestigingsdeal zullen woningbouwlocaties Valkenhorst en Zijlhoek – De Woerd sneller kunnen worden ontwikkeld. Daarnaast ontstaat ruimte voor een groter aandeel betaalbare woningen dan in het nulalternatief, wat bijdraagt aan het woongenot van de bewoners.

Economie
De komst van Eli Lilly biedt kansen voor Katwijk om zich sterker te positioneren binnen het Nederlandse life sciences-cluster en te profiteren van de economische dynamiek die een grote internationale onderneming met zich meebrengt. Katwijk neemt daarbij zowel regionaal als nationaal verantwoordelijkheid in het versterken van het vestigingsklimaat en de strategische autonomie. Ook zal Eli Lilly eerder kunnen openen dan de kennisintensieve bedrijvigheid in het nulalternatief. Tegelijkertijd laat de analyse zien dat in het nulalternatief (zonder Eli Lilly) meer banen in het ontwikkelgebied zouden kunnen landen. Voor huidige ondernemers in Katwijk (buiten het bio science-cluster) is een alternatieve ontwikkeling van het gebied waarschijnlijk aantrekkelijker.

Leefomgeving en bredere inpassing
De komst van Eli Lilly verandert de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De gemeente krijgt te maken met een minder aantrekkelijke invulling van Zijlhoek – De Woerd dan in het nulalternatief, terwijl de druk op energie-, water- en andere voorzieningen toeneemt. De ontwikkeling heeft daarmee gevolgen voor de kwaliteit van de leefomgeving. Woningen die uitkijken op de fabriek kunnen zichthinder ervaren. Daarnaast zullen de mogelijkheden beperkt worden om de recreatieve waarde van het Valkenburgse Meer te vergroten. Eli Lilly komt op een plek die nu niet recreatief gebruikt wordt en waarvan de ruimtelijke kwaliteit met het zandwingebied en als voormalig kassenterrein op dit moment laag is. De ruimtelijke kwaliteit kan daarom in eerste instantie verbeteren door de komst van Eli Lilly. De winst in ruimtelijke kwaliteit in het nulalternatief (met een kleinschaligere ontwikkeling) is echter groter doordat een toegankelijkere en uitnodigendere overgang naar het Valkenburgse Meer kan worden ingericht. Anderzijds: het rondje voor fietsers en wandelaars rondom het Valkenburgse Meer wordt naar verwachting wel eerder gerealiseerd als Eli Lilly zich er vestigt.

Welwillende partner
Katwijk toont zich met de vestigingsdeal als een welwillende en betrouwbare partner richting Rijk, provincie en regio. Door mee te werken aan de ontwikkeling kan de gemeente het bestuurlijke vertrouwen versterken. Omgekeerd kan het tegenhouden van plannen waar andere overheden positief tegenover staan de positie van Katwijk bij toekomstige samenwerkingen en investeringsbeslissingen verzwakken. En ook voor Nederland en de

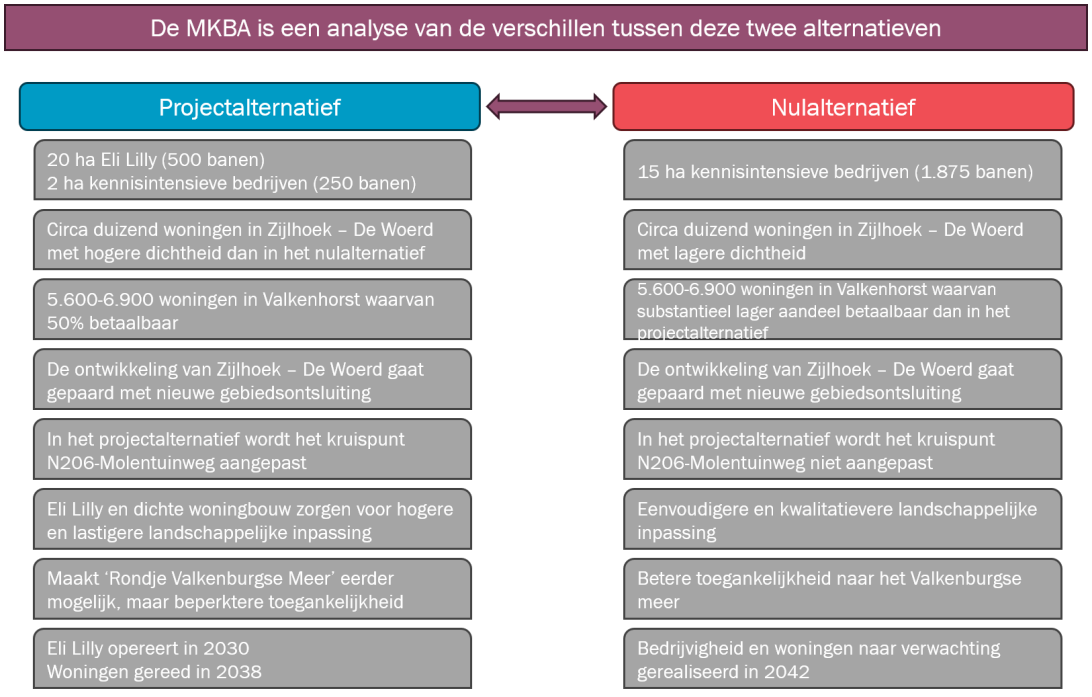
Regio kan het de positie verslechteren bij het aantrekken van toekomstige investeringen in de regio. Het besluitvormingsproces en de (onderbouwing van) keuzes die gemaakt worden, zijn van belang voor het vertrouwen in de politiek en het zien van de gemeente, provincie en Rijk als betrouwbare partner voor inwoners van Katwijk.

Effecten voor Valkenburg

Voor Valkenburg zijn de effecten het meest direct merkbaar. De komst van Eli Lilly brengt voordelen met zich mee, zoals betere bereikbaarheid, woningbouwversnelling en meer betaalbare woningen. Tegelijkertijd worden veel van de negatieve effecten juist lokaal gevoeld. De aanwezigheid van de fabriek en de gewijzigde inrichting van het gebied hebben gevolgen voor de leefomgeving zoals een hogere bebouwing, minder toegankelijkheid en minder openbare ruimte. Daardoor ervaren inwoners van Valkenburg relatief meer van de lasten van de ontwikkeling dan inwoners in de rest van Katwijk. Dit geldt sterker voor het plangebied Zijlhoek – De Woerd dan voor het oude dorp Valkenburg.

Projectalternatief en nulalternatief

Zoals eerder vermeld is de MKBA een verschillenanalyse tussen project- en nulalternatief. Het gaat niet om de vergelijking van de komst van Eli Lilly met de bestaande situatie, maar om de vergelijking met wat het gebied naar verwachting wordt als Eli Lilly niet komt. Het betreft de meest waarschijnlijke alternatieve ontwikkeling. Dit is een gebied met meer kleinschalige bedrijvigheid (dat wel vele jaren langer zal duren om tot ontwikkeling te komen). Dit nulalternatief is geen vastomlijnd uitgewerkt plan, maar een plausibel ontwikkelingsscenario gebaseerd op bestaande plannen van de gemeente Katwijk. Het projectalternatief betreft de komst Eli Lilly met de vestigingsdeal met Rijk en Provincie. De tabel hiernaast vat de meest onderscheidende elementen van het projectalternatief en het nulalternatief samen die bepalend zijn voor de conclusies in dit rapport.



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Katwijk staat voor een belangrijk besluit over de voorgenomen vestiging van Eli Lilly nabij het Valkenburgse Meer in ontwikkelgebied Zijlhoek – De Woerd. Het gaat om een investering van circa 2,6 miljard euro in een hoogtechnologische productielocatie, met naar verwachting 500 structurele banen vanaf 2030 en circa 1.500 tijdelijke banen tijdens de bouwfase. Daarmee kan het project ook het nationale en Europese economische life science-ecosysteem rond het Leiden Bio Science Park versterken.

De gemeenteraad van Katwijk heeft inmiddels ingestemd met het afgeven van een voorlopige Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Begin september is de definitieve stemming in de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft gevraagd om een maatschappelijke toets met MKBA-berekeningen ter voorbereiding op deze beslissing. Deze besluitvorming vindt plaats tegen de achtergrond van onderhandelingen met het Rijk over aanvullende investeringen in de verkeersinfrastructuur en woningbouw. Het gaat om meer betaalbare woningen en voor wat betreft infrastructuur gaat het in het bijzonder om de aanpassing van een cruciaal kruispunt voor de gemeente Katwijk: de Molentuinweg met de N206. Het project draagt daarnaast bij aan de strategische positionering van Nederland als internationale vestigingslocatie voor innovatieve maakindustrie en farmaceutische productie. Daarentegen kan de ontwikkeling ook voor ongewenste effecten zorgen, die vooral in de gemeente en specifiek het dorp Valkenburg spelen. Het gaat bijvoorbeeld om druk op voorzieningen en openbare en recreatieve ruimte. Voor Katwijk is daarmee een fundamenteel dilemma ontstaan. Enerzijds wil de gemeente de komst van Eli Lilly faciliteren vanwege de economische impact. Anderzijds is het alleen verantwoord om de benodigde planologische medewerking te verlenen als de randvoorwaarden voor bereikbaarheid en leefbaarheid geborgd zijn.

1.2 Onderzoeksvragen

In dit onderzoek is de centrale vraag hoe de maatschappelijke kosten en baten van de komst van Eli Lilly naar Katwijk zich tot elkaar verhouden. Daarbij moet niet enkel worden gekeken naar de landelijke impact, maar dient juist oog te zijn voor lokale en regionale impact. De vragen die we centraal stellen zijn de volgende:

1. Welke maatschappelijke kosten en baten hangen samen met de komst van Eli Lilly naar Katwijk?
2. Welke maatschappelijke kosten en baten slaan neer in de gemeente en nog specifieker Valkenburg, en hoe zijn deze kosten en baten verder verdeeld over de verschillende stakeholders?

1.3 Wat is een MKBA en hoe verhoudt deze studie zich daartoe?

Er is vooral behoefte aan inzicht in de effecten op de lokale situatie. Omdat een MKBA een volledige effectinventarisatie vereist en in staat is inzichtelijk te maken waar welke effecten landen, is gekozen voor de MKBA. We volgen in het onderzoek dus de Algemene MKBA-leidraad[1] en besteden aandacht aan een sterke probleemanalyse, projectalternatief en het nulalternatief. Daarnaast zorgen we dus voor een volledige inventarisatie van de verwachte effecten. In die zin voeren we dus een volledige MKBA uit volgens de daarvoor opgestelde richtlijnen. Deze maatschappelijke kosten-batenstudie wijkt op ander vlakken echter enigszins af van

[1] Romijn & Renes (2013), *Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyses*

de klassieke MKBA. Dat heeft er met name mee te maken dat we niet de baten voor heel Nederland leidend zijn voor de conclusie, zoals in een klassieke MKBA het geval is, maar vooral de gemeentelijke impact en de nog lokalere impact in Valkenburg. Per effect beschrijven we kwalitatief wat de impact op Valkenburg en de rest van Katwijk is. Dit vormt de kern van het onderzoek. De effecten zijn volgens de MKBA-richtlijnen echter wel op nationale schaal gekwantificeerd.

Dit onderzoek is in korte tijd en volledig gedurende de zomerperiode tot stand gekomen. Dat heeft ertoe geleid dat er beperkt tijd was om uitgangspunten iteratief af te stemmen met betrokkenen, alvorens tot effectberekening is overgegaan. Iets wat in een klassieke MKBA de standaard is. Daarnaast hebben we ons moeten baseren op beschikbare informatie en kon geen nieuwe informatie worden opgehaald. Voor een deel van de effecten heeft dat ertoe geleid dat meer aannames zijn gedaan dan idealiter gewenst is in een MKBA. De onderbouwing van deze aannames en methodes zijn per effect uitgewerkt bij de effectbeschrijving (hoofdstuk 4). De uitkomsten zijn daarnaast getoetst aan de hand van gevoeligheidsanalyses. Effecten die we niet in euro's konden uitdrukken, maar die wel van belang zijn in het maatschappelijk debat, duiden we met kwalitatieve onderbouwing. Overigens geldt dat ook de gekwantificeerde effecten zijn voorzien van kwalitatieve onderbouwing. Verder is relevant om te vermelden dat de studie onderbouwing bevat op basis van de onderliggende onderzoeken voor de BOPA. In de eindfase van het onderzoek zijn (tussen)resultaten van de door Haskoning uitgevoerde second opinion op die onderliggende onderzoeken ingezien. Dit heeft niet tot noemenswaardige veranderingen in de MKBA geleid.

Nadere toelichting klassieke MKBA

De MKBA is een verschillenanalyse waarin alle effecten die optreden door een bepaalde beleidsmaatregel in beeld worden gebracht en zoveel mogelijk in euro's worden uitgedrukt (gemonetariseerd). Welke financiële kosten en baten hangen er samen met beleidskeuzes (investeringen, beheer en onderhoud, exploitatie), welke andere effecten hangen er samen met deze keuzes (bereikbaarheid, milieuhinder (lucht & geluid), klimaatverandering, werkgelegenheid, etc.)? Het gaat nadrukkelijk om een integrale afweging waarbij alle relevante positieve en negatieve maatschappelijke effecten worden meegenomen en afgezet tegen de financiële consequenties van een beleidsmaatregel. De effecten van het project worden afgezet tegen het nulalternatief: de situatie die ontstaat als er geen beleidswijziging plaatsvindt. Dat is niet gelijk aan 'niets doen': autonome ontwikkelingen en vaststaand beleid worden voortgezet. De MKBA is dus een verschillenanalyse, over een langere tijdsperiode en gebaseerd op de economische (brede) welvaartstheorie.

De MKBA is een informatief instrument, maar nooit een vervanging voor politieke besluitvorming. De MKBA geeft op een gestructureerde en vergelijkbare manier inzicht in de verschillen tussen beleidsopties. Echter: niet alle effecten kunnen in euro's worden uitgedrukt. Ook doet de MKBA geen uitspraak over de gewenste verdeling van effecten. Binnen de bandbreedte van gevoeligheden en scenario's kunnen uitkomsten van verschillende beleidsopties bovendien sterk verschillen. Een goede politieke afweging en onderbouwing blijft daarmee altijd nodig. Methoden die we in de MKBA toepassen zijn gebaseerd op de Algemene MKBA-leidraad die door het Centraal Planbureau en het Planbureau voor de Leefomgeving is opgesteld (Romijn en Renes, 2013) en de Werkwijzer MKBA bij MIRT (Ecorys, 2024).

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt de probleemanalyse. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de huidige ruimtelijke context en een overzicht van de huidige stand van de brede welvaart ten opzichte van de rest van Nederland, de provincie en de regio. In hoofdstuk 3 gaan we in op het projectalternatief en het nulalternatief. Vervolgens behandelen we in hoofdstuk 4 de effecten van het projectalternatief met vestiging van Eli Lilly ten opzichte van het nulalternatief zonder de komst van Eli Lilly. Hoofdstuk 5 toont vervolgens de eindtabel met het overzicht van effecten en de verdeling van effecten over stakeholders. Daarnaast gaat het hoofdstuk in op de invloed van het plan op de brede welvaart van gemeente Katwijk en het dorp Valkenburg. In hoofdstuk 6 gaan we in op de robuustheid van de uitkomsten in een aantal gevoeligheidsanalyses. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de conclusies.

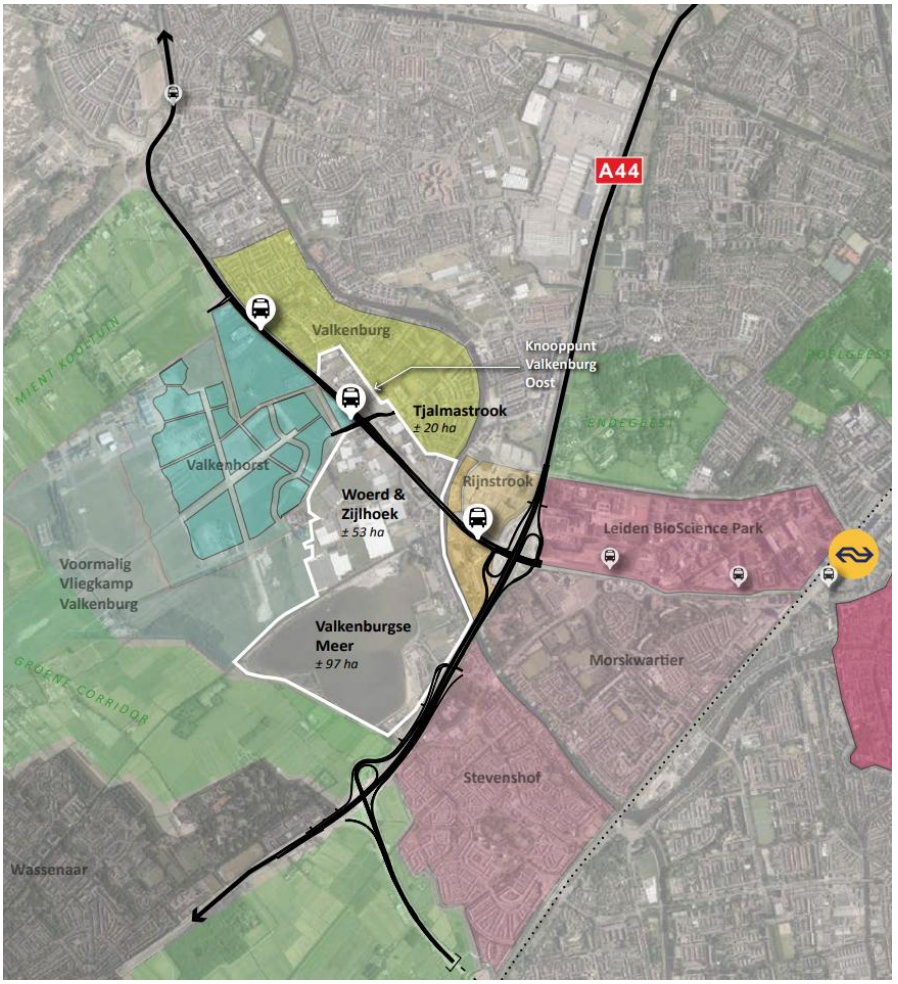
2. Context en probleemanalyse

2.1 De ruimtelijke context

2.1.1 Ligging van het gebied binnen de regio

Het studiegebied ligt op de overgang tussen Katwijk, Valkenburg, Leiden en Oegstgeest en bestaat uit de deelgebieden Valkenhorst, Zijlhoek-De Woerd, de Tjalmastrook, de Limesdriehoek en het Valkenburgse Meer. In gemeentelijke beleidsdocumenten wordt dit gebied beschouwd als een belangrijke ruimtelijke schakel tussen de bestaande woonkernen van Katwijk en Valkenburg, de nieuwe ontwikkeling Valkenhorst en de kennisintensieve economie van de regio rond het Leiden Bio Science Park. De ligging tussen kust, stad, infrastructuur en kennisclusters maakt het gebied tot een belangrijk transformatiegebied binnen de gemeente Katwijk.[2]

Figuur 2.1 Kaart van het onderzoeksgebied binnen de regio



Bron: Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook

De verschillende deelgebieden kennen elk een eigen functie en karakter, maar zijn tegelijkertijd sterk met elkaar verweven. Ontwikkelingen in Valkenhorst, Zijlhoek-De Woerd, de Tjalmastrook en het Valkenburgse Meer beïnvloeden elkaar direct via gedeelde mobiliteitsstructuren, recreatieve voorzieningen, landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waarden. Hierdoor dient het gebied niet als een verzameling afzonderlijke projecten te worden beschouwd, maar als één samenhangend ruimtelijk systeem.[3]

[2] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[3] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*

2.1.2 Huidige ruimtelijke structuur

Het studiegebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van recreatie, water, infrastructuur, open ruimte, agrarisch gebruik, voormalige glastuinbouwlocaties en woongebieden. De huidige ruimtelijke structuur is het resultaat van een combinatie van natuurlijke landschappelijke ontwikkelingen, historische ontginningen, infrastructurele ingrepen en meer recente stedelijke uitbreidingen.[4]

Figuur 2.2 Deelgebieden rondom het Valkenburgse Meer

Bron: Nota van Uitgangspunten Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek

Het Valkenburgse Meer vormt het meest beeldbepalende landschappelijke element binnen het gebied. Het meer is ontstaan door zandwinning en vervult nog altijd een belangrijke rol binnen de ruimtelijke structuur van het gebied. Naast deze zandwinningsgeschiedenis heeft het gebied zich ontwikkeld tot een recreatief landschap met ruimte voor onder meer wandelen, fietsen, watersport en verblijfsrecreatie. De recreatieve functies rond het meer trekken bezoekers uit Katwijk en de omliggende regio en vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.[5]

Rondom het Valkenburgse Meer bevinden zich verschillende deelgebieden met ieder een eigen ruimtelijk karakter. Zijlhoek-De Woerd bestaat momenteel grotendeels uit open gronden met een agrarische oorsprong, voormalige glastuinbouwlocaties, watergangen en verspreide bebouwing. De ruimtelijke structuur wordt in belangrijke mate bepaald door historische verkavelingspatronen, bestaande sloten en de aanwezige linten. De Voorschoterweg en de Zonneveldslaan vormen daarbij functionele structuren die van betekenis zijn voor het gebied. Zij verbinden verschillende delen van het gebied met elkaar en vormen herkenbare elementen binnen het historische landschap.[6]

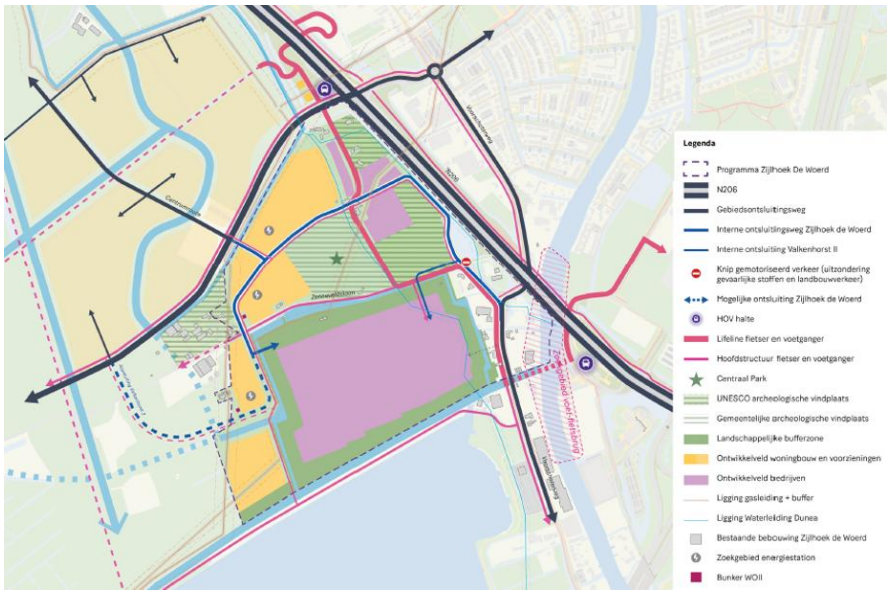
De Tjalmastrook bevindt zich op het snijvlak van verschillende ruimtelijke structuren. Het gebied vormt de overgang tussen het bestaande dorp Valkenburg, het open landschap en de nieuwe ontwikkeling Valkenhorst. In de huidige situatie wordt het gebied gekenmerkt door een beperkte ruimtelijke samenhang, verspreide bedrijvigheid en de sterke invloed van de omliggende infrastructuur. Ook de Limesdriehoek vervult binnen de huidige situatie een schakelrol tussen de bestaande woongebieden, de regionale infrastructuur en de stedelijke omgeving van Leiden.[7]

[4] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[5] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[6] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*
[7] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*

2.1.3 Huidige mobiliteitsstructuur

De bereikbaarheid van het gebied wordt in belangrijke mate bepaald door de N206, die Katwijk verbindt met Leiden en de A44. Deze weg vormt de belangrijkste regionale ontsluitingsroute van het gebied, maar creëert tegelijkertijd een fysieke scheiding tussen verschillende deelgebieden. Ook de Molentuinweg vervult een belangrijke functie binnen de regionale verkeersafwikkeling en vormt een belangrijk knooppunt binnen het wegennet van Katwijk en omgeving.[8]

Figuur 2.3 Mobiliteitsstructuur. Bron: Kavelpaspoort productiefaciliteit Zijlhoek-De Woerd



Naast deze regionale infrastructuur spelen de Voorschoterweg en Zonneveldslaan een belangrijke rol binnen de lokale structuur. Deze wegen functioneren niet alleen als verkeersverbindingen, maar hebben ook een belangrijke landschappelijke betekenis. Zij vormen de verbinding tussen bestaande woongebieden, agrarische delen van het gebied en de toekomstige ontwikkellocaties.[9]

Daarnaast ligt het gebied tussen belangrijke openbaarvervoerverbindingen richting Leiden en Katwijk. De nabijheid van HOV-haltes en regionale fietsverbindingen maakt dat mobiliteit een belangrijk structurerend element vormt binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling van het gebied.[10]

2.1.4 Landschap, recreatie en erfgoed

Het Valkenburgse Meer vormt het recreatieve hart van het gebied. In de gebiedsvisie wordt het meer aangeduid als recreatieve parel voor de omgeving, waarbij natuur, landschap, recreatie en toerisme gezamenlijk bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De betekenis van het meer reikt verder dan de directe omgeving en heeft een functie voor de gehele regio.[11]

Naast de landschappelijke kwaliteiten kent het gebied een belangrijke cultuurhistorische dimensie. Door delen van het gebied loopt de Neder-Germaanse Limes, die onderdeel uitmaakt van het UNESCO Werelderfgoed. Zowel kernzones als bufferzones van dit werelderfgoed bevinden zich binnen het grotere studiegebied rondom Valkenburg, Valkenhorst, Zijlhoek-De Woerd en het Valkenburgse Meer. Deze archeologische structuren vormen een belangrijke ruimtelijke randvoorwaarde en maken integraal onderdeel uit van de identiteit van het gebied.[12]

[8] Gemeente Katwijk (2025), *WOKT Externe bereikbaarheid Zijlhoek-De Woerd, Valkenhorst, Katwijk-Leiden*
[9] PosadMaxwan (2026), *Kavelpaspoort Productiefaciliteit Zijlhoek-De Woerd*
[10] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*
[11] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[12] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*

In de gemeentelijke beleidsstukken wordt erfgoed niet uitsluitend beschouwd als een beschermingsopgave, maar ook als een kwaliteit die zichtbaar en beleefbaar moet worden gemaakt. De aanwezigheid van de Limes vormt daarmee een belangrijke verbinding tussen landschappelijke kwaliteit, recreatie en cultuurhistorie.[13]

2.1.5 Functionele en ruimtelijke samenhang van het gebied

De verschillende deelgebieden functioneren als onderdelen van één samenhangend systeem. Het Valkenburgse Meer vormt het belangrijkste recreatieve gebied en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving voor bewoners en bezoekers. Valkenhorst ontwikkelt zich tot het grootste woningbouwgebied binnen de gemeente Katwijk. Zijlhoek-De Woerd ligt tussen deze gebieden in en vormt ruimtelijk de overgang tussen wonen, werken, infrastructuur en recreatie.[14]

De Tjalmastrook en Limesdriehoek vervullen een verbindende rol tussen het bestaande Valkenburg, de nieuwe woongebieden, regionale openbaarvervoerverbindingen en de kennisregio rond Leiden. Tegelijkertijd zorgen de N206 en de Molentuinweg voor de regionale ontsluiting van het gebied, terwijl de Voorschoterweg en Zonneveldslaan functioneren als lokale verbindingen binnen het gebied.[15]

Naast deze infrastructurele relaties bestaan landschappelijke en cultuurhistorische verbindingen. Het Valkenburgse Meer, de groenblauwe structuren, de recreatieve routes en de aanwezigheid van de Neder-Germaanse Limes verbinden de verschillende deelgebieden met elkaar. Hierdoor bestaat een onderlinge afhankelijkheid tussen ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, recreatie, bereikbaarheid en erfgoed binnen het gehele studiegebied.

2.2 Analyse brede welvaart

In deze paragraaf onderzoeken we hoe de brede welvaart in de gemeente Katwijk zich op dit moment verhoudt tot de brede welvaart in de regio, de provincie en heel Nederland. De benodigde data zijn niet aanwezig voor het dorp Valkenburg. We geven op basis van kwalitatieve inzichten een aanduiding in welke mate Valkenburg naar verwachting afwijkt van het Katwijks gemiddelde. Uit deze analyse wordt duidelijk op welke aspecten de kern, de gemeente en de regio goed en minder goed scoren. Met deze analyse creëren we de basis van waaruit we na effectberekening kunnen beoordelen hoe de vestiging van Eli Lilly hierop ingrijpt. Dit helpt om de effecten beter te kunnen duiden. In paragraaf ☐ beredeneren we of de komst van Eli Lilly en alle daaraan gerelateerde ontwikkelingen voor huidige inwoners en bedrijven de brede welvaart verhoogt of juist verslechtert ten opzichte van het nulalternatief.

2.2.1 Katwijk in vergelijking met de regio, provincie en Nederland

Voor deze analyse gebruiken we de regionale monitor Brede Welvaart van het CBS (2024) waarin Nederland, provincies, regio's en gemeenten worden 'gescoord' op uiteenlopende maatschappelijke thema's zoals welzijn, materiële welvaart, gezondheid en wonen. In Figuur 2.4 hebben we de Brede Welvaart in gemeente Katwijk, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek en Provincie Zuid-Holland afgezet tegen de gemiddelde brede welvaart in Nederland. We trekken de volgende lessen:

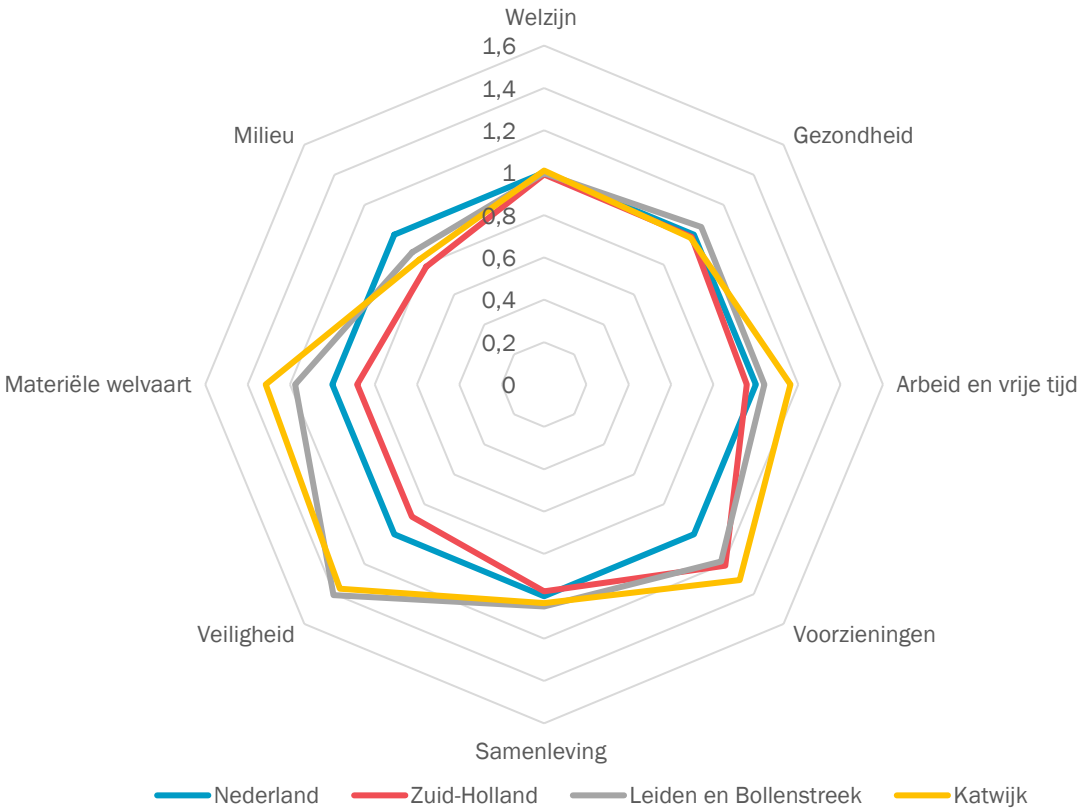
[13] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*
[14] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[15] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*

- **Welzijn:** de gemeente Katwijk scoort net als de hele regio en provincie redelijk vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde als het gaat om welzijn. De tevredenheid met het leven en met de vrije tijd zijn bovengemiddeld, terwijl de tevredenheid met het sociale leven ondergemiddeld zijn.
- **Gezondheid:** op gezondheid scoort gemeente Katwijk iets lager dan het landelijke en provinciale gemiddelde, en zeven procentpunt lager dan het regionaal gemiddelde. De lagere score wordt onder meer veroorzaakt door dat Katwijk slecht scoort op de indicator overgewicht.
- **Arbeid:** Katwijk scoort 16 procent hoger dan de rest van Nederland op het gebied van arbeidsindicatoren. De gemeente scoort ook duidelijk hoger dan het regionaal en provinciaal gemiddelde. Dit wordt veroorzaakt door een hogere arbeidsparticipatie en lagere werkloosheid
- **Voorzieningen:** de gemeente Katwijk scoort ruim 30 procent beter dan het landelijke gemiddelde op het voorzieningenniveau[16]. Dat komt omdat de afstand tot voorzieningen gemiddeld lager is dan in de rest van het land. De gemiddelde afstand in de gemeente is ook kleiner dan het regionaal en provinciaal gemiddelde, al zijn de verschillen dan kleiner.
- **Samenleving:** gemeente Katwijk scoort gemiddeld 3 procent boven het Nederlands gemiddelde op het thema samenleving. Dat komt door een hoger vertrouwen in, en contact met anderen, doordat meer vrijwilligerswerk wordt gedaan en door een bovengemiddeld vertrouwen in instituties. Op samenlevingsindicatoren scoort de gehele regio Leiden en Bollenstreek gemiddeld hoger dan Katwijk.
- **Veiligheid:** gemeente Katwijk is veiliger dan de rest van de provincie en Nederland. Het verschil met Nederland is een 36 procent betere score. Het verschil met het provinciegemiddelde is nog groter. De veiligheid wordt bepaald door een laag aantal geregistreerde misdrijven. In het regionaal gemiddelde worden relatief minder misdrijven geregistreerd.
- **Materiële welvaart:** op materiële welvaart scoort de gemeente Katwijk ruim 30 procent hoger dan Nederland. De Agglomeratie Leiden en Bollenstreek scoort bijna 20 procent hoger dan het landelijk gemiddelde, terwijl de provincie ruim 10 procent lager scoort. Huishoudens in de gemeente hebben enerzijds bovengemiddelde schulden, maar deze zijn doorgaans niet problematisch. Anderzijds kent Katwijk hoge besteedbare inkomens en grote vermogens.
- **Milieu:** Op het gebied van milieu scoort Katwijk slechter dan het landelijk en regionaal gemiddelde. Katwijk kent namelijk relatief veel fijnstofuitstoot en er wordt minder dan gemiddeld particuliere zonne-energie opgewekt.

Uitleg brede welvaartsanalyse
Het CBS kent gemeenten, regio's, provincies en heel Nederland scores toe op brede welvaartsindicatoren. Iedere score valt onder een thema. Zo valt werkloosheid bijvoorbeeld onder het thema arbeid. In onze analyse hebben we de scores van Katwijk, de regio en de provincie op deze indicatoren gedeeld door de score van Nederland. Als het gemiddeld inkomen in Katwijk bijvoorbeeld 20 procent hoger is dan het landelijk gemiddelde, resulteert dit in een score van 1,2. Dit verklaart waarom de blauwe lijn voor Nederland op alle thema's op de 1-lijn ligt. Als de gele lijn van Katwijk daarbuiten ligt (dus hoger dan 1) geldt dat Katwijk beter scoort dan het landelijk gemiddelde. Als de gele lijn van Katwijk daarbinnen ligt (dus lager dan 1) geldt dat Katwijk slechter scoort dan het landelijk gemiddelde.

[16] CBS definieert voorzieningen vrij ruim. De cijfers over afstanden tot voorzieningen worden gerapporteerd voor voorzieningen uiteenlopend van restaurants en cafés tot bibliotheken, van scholen en kinderdagverblijven tot bioscopen en van openbaar recreatiegebied tot treinstations.

Figuur 2.4 Brede welvaartsindicatoren van gemeente Katwijk, Agglomeratie Leiden en Bollenstreek, Zuid-Holland en Nederland



Bron: CBS Regionale Monitor Brede Welvaart (2024); bewerking Decisio

2.2.2 Verwachte afwijkingen Valkenburg

Binnen de gemeente bestaan verschillen tussen de afzonderlijke kernen. Valkenburg onderscheidt zich vooral door zijn ruimtelijke ligging, dorpse karakter en sterke relatie met landschap, recreatie en erfgoed. Ten opzichte van de gemeente Katwijk als geheel hebben inwoners van Valkenburg relatief veel toegang tot groene en recreatieve omgevingen. Het dorp ligt direct nabij het Valkenburgse Meer en andere groenblauwe structuren die binnen gemeentelijke beleidsstukken worden beschouwd als belangrijke recreatieve en landschappelijke kwaliteiten voor zowel Katwijk als de regio. Het Valkenburgse Meer vervult daarbij een belangrijke functie voor recreatie, natuurbeleving en ontspanning en draagt daarmee bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.[17]

Daarnaast heeft Valkenburg van oudsher een relatief kleinschalig en dorps karakter. In de gemeentelijke beleidsstukken wordt Valkenburg consequent onderscheiden van de meer stedelijke delen van de regio en vormt het dorp een herkenbare kern met een eigen identiteit. Deze kleinschaligheid draagt naar verwachting positief bij aan aspecten van brede welvaart zoals leefbaarheid, sociale verbondenheid en de ervaren kwaliteit van de woonomgeving, al zijn hiervoor in dit onderzoek geen afzonderlijke statistische indicatoren beschikbaar.

Valkenburg beschikt desalniettemin over een eigen voorzieningenniveau en vervult daarnaast een functie voor de omliggende gebieden. In beleidsdocumenten wordt er namelijk van uitgegaan dat toekomstige bewoners en

[17] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*

werknemers van Zijlhoek-De Woerd gebruikmaken van zowel de voorzieningen in Valkenburg als de toekomstige voorzieningen in Valkenhorst.[18]

De bereikbaarheid vormt in de huidige situatie een aandachtspunt. Diverse beleidsdocumenten besteden uitgebreid aandacht aan verbeteringen van openbaar vervoer, fietsverbindingen en de ontsluiting van het gebied. Hoewel deze documenten primair vooruitkijken naar toekomstige ontwikkelingen, wijzen zij er indirect op dat de huidige bereikbaarheid van delen van Valkenburg en de omliggende gebieden niet optimaal wordt geacht.[19]

Per saldo lijkt Valkenburg zich in de huidige situatie van de rest van Katwijk te onderscheiden door een relatief sterke combinatie van landschappelijke kwaliteit, recreatieve mogelijkheden, erfgoed en een dorps woonmilieu. Voor de overige aspecten van brede welvaart hebben we geen aanwijzingen dat Valkenburg van de rest van de gemeente afwijkt. Dat daar in de beleidsstukken geen aanwijzingen voor zijn gevonden, hoeft echter niet te betekenen dat deze verschillen niet bestaan.

2.3 Bredere probleemanalyse

De gemeente Katwijk staat voor een samenhangend ruimtelijk, economisch en maatschappelijk vraagstuk rond de toekomstige ontwikkeling van het gebied bij het Valkenburgse Meer, Zijlhoek-De Woerd, de Tjalmastrook, de Limesdriehoek en Valkenhorst. Dit gebied was al vóór de mogelijke komst van Eli Lilly onderwerp van integrale gebiedsontwikkeling. Het vraagstuk is dus niet alleen of Eli Lilly economisch baten oplevert, maar ook of de gekozen ruimtelijke invulling maatschappelijk beter rendeert dan een realistisch alternatief zonder Eli Lilly. Dat alternatief is beleidsmatig niet leeg. Hier gaan we in hoofdstuk 3 nader op in.

In de Gebiedsvisie Valkenburgse Meer wordt het plangebied beschreven als een gebied dat Katwijk beter moet verbinden met haar omgeving, waarbij economische potenties worden benut door een combinatie van wonen, werken en recreatie.[20] De gebiedsvisie positioneert het Valkenburgse Meer als recreatieve parel, Zijlhoek-De Woerd als hoogwaardig woon-werkpark of campus, en de Tjalmastrook als gebied met een dorps karakter en ruimte voor lokale initiatieven. Ook in de Nota van Uitgangspunten Zijlhoek-De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek wordt het gebied beschreven als een schakel tussen bestaande kernen, het duinlandschap, Valkenhorst en het Leiden Bio Science Park.[21] Daarmee is de uitgangssituatie niet die van een functieloos gebied, maar van een gebied waarin meerdere beleidsambities en opgaven samenkomen. Relevant om daarbij te vermelden is dat die uitgangssituatie minder concreet is dan de voorliggende gebiedsontwikkeling met Eli Lilly. We beschrijven de probleemanalyse voor het gebied aan de hand van zeven opgaven.

2.3.1 Economische opgave

De eerste opgave is economisch van aard. Katwijk wil haar economische positie versterken door ruimte te bieden aan kennisintensieve en innovatieve bedrijvigheid. De Nota van Uitgangspunten beschrijft Zijlhoek-De Woerd als een locatie die de ontbrekende schakel kan vormen binnen de regionale kennis- en innovatie-as tussen Leiden Bio Science Park, Unmanned Valley en NL Space Campus.[22] Voor Zijlhoek-De Woerd zijn met de provincie

[18] Gemeente Katwijk (2026), *Programma Transformatie Zijlhoek-De Woerd*
[19] Gemeente Katwijk (2025), *Achtergrondrapportage bereikbaarheidspakket woningbouw*
[20] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[21] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*
[22] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*

afspraken gemaakt om 15 hectare te reserveren voor kennisintensieve bedrijvigheid. Tegelijkertijd blijkt uit het in het kader van dit onderzoek gehouden interview over economie dat Katwijk een relatief lage banendichtheid en een toenemend negatief pendelsaldo kent. Vanuit economisch perspectief is het toevoegen van werkgelegenheid binnen de gemeente daarom relevant. De kern van het economische vraagstuk is dus niet alleen dat er behoefte is aan banen, maar ook dat de gemeente moet bepalen welk type bedrijvigheid het beste past bij de lokale en regionale economische structuur: één grootschalige internationale farmaceutische productielocatie, of een meer gedifferentieerd kennisintensief woon-werkmilieu.

2.3.2 Woningbouwprogramma

De tweede opgave betreft woningbouw en betaalbaarheid. In de regio bestaat een grote woningbouwopgave. De gebiedsontwikkeling Valkenhorst voorziet in 5.600 woningen, terwijl Zijlhoek-De Woerd ruimte moet bieden aan twee derde betaalbare woningbouw.[23] Daarnaast committeert het Rijk zich in de bestuurlijke afspraken aan het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in Valkenhorst naar minimaal 50 procent. Daarmee is woningbouw geen losstaand thema naast de vestiging van Eli Lilly, maar onderdeel van dezelfde gebiedsgerichte onderhandeling tussen gemeente, provincie en Rijk. Lokaal ligt een concrete opgave: Katwijk heeft behoefte aan woningen, en vooral aan betaalbare woningen, maar extra woningbouw vergroot ook de druk op ruimte, mobiliteit, voorzieningen en leefomgeving. De maatschappelijke vraag is dus hoe economische ontwikkeling en woningbouw elkaar kunnen versterken zonder dat de leefbaarheid van Valkenburg en Katwijk onder druk komt te staan.

2.3.3 Infrastructuur en mobiliteit

De derde opgave betreft bereikbaarheid en verkeersdruk. Ontwikkeling van Valkenhorst, Zijlhoek-De Woerd en andere ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot extra verkeersdruk op het bestaande netwerk. In de bestuurlijke afspraken wordt expliciet verwezen naar een verkeersonderzoek waaruit blijkt dat de werkgelegenheids- en woningbouwontwikkeling op en rond Valkenhorst en Zijlhoek-De Woerd leidt tot een toename van verkeersdruk, boven op het grotere autonome effect op het regionale wegennet tot en met 2040. Op basis daarvan willen de betrokken overheden infrastructurele maatregelen nemen ten behoeve van doorstroming en leefbaarheid.[24] Uit interviews blijkt dat het kruispunt van de N206 en de Molentuinweg een belangrijk knelpunt vormt en dat verbetering daarvan relevant is voor woningbouw, bereikbaarheid van de stad en bredere groei van Katwijk. Lokaal betekent dit dat zonder voldoende bereikbaarheid niet alleen reistijdverlies ontstaat, maar ook risico's voor de uitvoerbaarheid van woningbouw, voorzieningen en economische groei.

2.3.4 Ruimtelijke inpassing

De vierde opgave betreft ruimtegebruik en ruimtelijke inpassing. De komst van Eli Lilly vraagt om een groot aaneengesloten terrein voor een farmaceutische productiecampus. Volgens de onderbouwing fysieke leefomgeving bestaat de projectlocatie nu voornamelijk uit agrarische gronden met enkele glastuinbouwbedrijven, omsloten tussen het Valkenburgse Meer en de N206, binnen het gebied Zijlhoek-De Woerd.[25] De ontwikkeling betreft een farmaceutische productiecampus met productieprocessen, logistiek, ondersteunende functies en een besloten terrein dat uitsluitend toegankelijk is voor werknemers en bezoekers.[26] Dat botst niet noodzakelijk met de gebiedsambities, maar legt wel spanning op een gebiedsvisie waarin verbindingen, recreatie, groen, erfgoed,

[23] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)
[24] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)
[25] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*
[26] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*

wonen en werken juist in samenhang moeten worden ontwikkeld. Lokaal gaat het dus om de vraag in hoeverre een besloten grootschalige productielocatie goed past binnen een gebied dat beleidsmatig juist is bedoeld als gemengd, toegankelijk en landschappelijk verbonden woon-werkgebied.

2.3.5 Recreatieve en landschappelijke opgave

De vijfde opgave betreft recreatie, landschap en het Valkenburgse Meer. De gebiedsvisie noemt het Valkenburgse Meer een recreatieve parel met aantrekkingskracht voor de omgeving.[27] Het Valkenburgse Meer is ruimtelijk en functioneel nauw verbonden genoemd met de ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek. Het meer en de omliggende zone worden daarin beschreven als cruciaal voor de leefbaarheid van het gebied.[28] Op dit moment kent het plangebied van Eli Lilly geen recreatief gebruik. In gesprekken met de gemeente kwam wel naar voren dat de overgang naar het recreatieve gebied in het nulalternatief beter inpasbaar is met kleinere kavels en rustigere overgangen. In de eerder geplande gebiedsontwikkeling waren dan ook investeringen opgenomen in recreatieve versterking aan de kant waar Lilly is voorzien. Zowel met als zonder de komst van Eli Lilly zal de recreatieve waarde daarmee versterken ten opzichte van de huidige situatie. Tegelijkertijd kan er met de komst van Eli Lilly beperkter bijgedragen worden aan versterking van recreatie waarde van het naastgelegen recreatieve gebied rond het Valkenburgse Meer, deels door de hoge gebouwen. Verder is hier relevant dat Eli Lilly bereid is mee te werken aan het realiseren van een aaneengesloten langzaam verkeerroute rond het Valkenburgse Meer. Buiten de hekken maar op het grondgebied van Eli Lilly. Het ‘rondje Valkenburgse Meer’ blijft dus nog mogelijk met de komst van Eli Lilly, maar de beleving zal waarschijnlijk wel anders worden dan wanneer er meer kleinschaligere bedrijvigheid in het gebied komt.

2.3.6 Archeologie en erfgoed

De zesde opgave betreft archeologie en erfgoed. De gebiedsvisie beschrijft de Limes als UNESCO Werelderfgoed en benoemt landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten als basis voor toekomstige ontwikkelingen.[29] In gesprekken met de gemeente is aangegeven dat een deel van de UNESCO-bufferzone op het terrein van Eli Lilly ligt en dat door de komst van Eli Lilly in korte tijd een omvangrijk archeologisch traject is doorlopen. Zonder Eli Lilly had dit proces waarschijnlijk nog anderhalf tot twee jaar geduurd. Tegelijkertijd mogen de bouwplannen geen effect hebben op de kernzone van het werelderfgoed; dat zou overigens ook voor andere ontwikkelingen gelden. Lokaal ontstaat daardoor een dubbel beeld. De komst van Eli Lilly kan archeologische waarden sneller zichtbaar en beleefbaar maken, maar de hoge tijdsdruk en keuze voor één grootschalige ontwikkeling beperken mogelijk de ruimte voor gefaseerde verkenning van de ondergrond.

2.3.7 Leefomgeving

De zevende opgave betreft de leefomgeving, waarbij het bijvoorbeeld gaat om milieu, veiligheid, gezondheid, water en energie. De onderbouwing fysieke leefomgeving laat zien dat de BOPA-aanvraag is beoordeeld op een breed pakket aan fysieke leefomgevingsaspecten, waaronder milieuzonering, bodem, kabels en leidingen, omgevingsveiligheid, mobiliteit, parkeren, geluid, geur, lucht, natuur, trillingen, waterbelang, gezondheid, energie en het Valkenburgse Meer.[30] Dat maakt duidelijk dat de lokale discussie niet alleen gaat over banen en investeringen, maar ook over mogelijke effecten op de directe woon- en leefomgeving. De projectlocatie ligt nabij

[27] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[28] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*
[29] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*
[30] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*

bestaande woningen aan onder meer de Zonneveldslaan en Voorschoterweg, en nabij toekomstige woongebieden.[31] Daarmee zijn de lokale risico's concreet: omwonenden en toekomstige bewoners kunnen te maken krijgen met effecten op verkeer, geluid, zicht, landschap, veiligheid, water, energie-infrastructuur en de kwaliteit van de openbare ruimte. De juridische beoordeling kan tot de conclusie komen dat deze effecten aanvaardbaar zijn, maar in een MKBA is vervolgens de vraag welke maatschappelijke waarde deze effecten vertegenwoordigen.

2.4 Belangen van stakeholders

Er zijn verschillende stakeholdergroepen bij de komst van Eli Lilly. Deze groepen hebben allemaal een eigen belang. In deze paragraaf staan we stil bij deze belangen.

2.4.1 Overheden

De gemeente Katwijk

De komst van Eli Lilly wordt in de stukken herhaaldelijk gekoppeld aan bredere gebiedsontwikkeling, waaronder woningbouw, investeringen in infrastructuur en de ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd. De gemeente krijgt hierbij ook een financiële bijdrage van de provincie en het Rijk die ze zonder de komst van Eli Lilly niet zou ontvangen. De gemeente heeft daarnaast belang bij het vergroten van haar aantrekkingskracht voor innovatieve bedrijven en het versterken van haar economische positie binnen de regio. Daar tegenover staat dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor het beheersen van mogelijke negatieve effecten op verkeer, leefomgeving, water, energievoorziening en maatschappelijk draagvlak.

De Provincie Zuid-Holland

De komst van Eli Lilly ondersteunt de realisatie van provinciale opgaven op het gebied van woningbouw en bereikbaarheid. Een ander belangrijk punt is het versterken van de samenhang tussen kennisinstellingen, het Leiden Bio Science Park en het bedrijfsleven, waardoor innovatie, kennisuitwisseling en economische groei worden gestimuleerd. Ook is de provincie verantwoordelijk voor N-wegen en met de komst van Eli Lilly wordt het knelpunt N206-Molentuinweg opgelost.

Het Rijk

Voor het Rijk ligt het belangrijkste belang in het aantrekken van een grote internationale investering in een strategische sector. De vestiging van Eli Lilly draagt bij aan het versterken van de Nederlandse farmaceutische en biotechnologische sector, de leveringszekerheid van geneesmiddelen en de internationale concurrentiepositie van Nederland als vestigingslocatie voor kennisintensieve bedrijvigheid. Daarnaast sluit de investering aan bij nationale economische ambities rondom innovatie, productiviteit en hoogwaardige werkgelegenheid.

2.4.2 Bedrijfsleven

Lokaal bedrijfsleven (gemeente Katwijk en Valkenburg)

De aanwezigheid van een groot internationaal bedrijf vergroot de economische dynamiek in het gebied en kan leiden tot nieuwe samenwerkingsmogelijkheden. Tegelijkertijd kan een deel van het lokale bedrijfsleven zorgen hebben over toenemende concurrentie op de arbeidsmarkt, druk op de bereikbaarheid en mogelijke schaarste

[31] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*

aan ruimte of voorzieningen. Dit is ook het geval als er andere bedrijvigheid in het gebied vestigt. De Katwijkse ondernemersvereniging heeft een signaal afgegeven dat zij de komst van Eli Lilly als kans zien. De recreatieve bedrijvigheid rond het Valkenburgse Meer heeft een belang bij hoe het plangebied Zijlhoek – De Woerd wordt ingericht.

Regionaal en provinciaal bedrijfsleven
Voor bedrijven in de regio Leiden en Zuid-Holland ligt het belang vooral in de versterking van het bestaande economische life science-ecosysteem. De komst van Eli Lilly kan extra samenwerking, kennisuitwisseling en investeringen aantrekken. Ook kunnen regionale toeleveranciers en zakelijke dienstverleners profiteren van nieuwe opdrachten en economische spin-off. De vestiging versterkt daarnaast het profiel van de regio als internationale vestigingsplaats voor innovatieve bedrijvigheid. Een nadeel voor het regionale bedrijfsleven gericht op bijvoorbeeld de sterke hoogwaardige kennisintensieve sectoren als ruimtevaart en onbemande luchtvaart is dat in het projectalternatief vestigingsruimte verdwijnt als gevolg van de vestiging van Eli Lilly.

Breder Nederlands bedrijfsleven
Voor het Nederlandse bedrijfsleven als geheel ligt het belang vooral in het positieve signaal dat uitgaat van een investering van deze omvang. De vestiging van Eli Lilly kan bijdragen aan het internationale investeringsklimaat, de aantrekkelijkheid van Nederland voor buitenlandse bedrijven en de ontwikkeling van innovatieve clusters. Andersom kan ook sprake zijn van verslechtering door het negatieve signaal dat uitgaat van een in een vergevorderd stadium afgeketste vestiging.

2.4.3 Inwoners

Inwoners gemeente Katwijk en Valkenburg
Voor inwoners van Katwijk en Valkenburg zijn de belangen het meest divers. Enerzijds kunnen zij profiteren van investeringen in infrastructuur en de betaalbare woningbouwontwikkelingen die aan de gebiedsontwikkeling zijn gekoppeld. Anderzijds blijkt uit de bewonersbrieven, inspraakreacties en moties dat veel inwoners zorgen hebben over verkeer, geluid, gezondheid, veiligheid, watergebruik, waterkwaliteit, aantasting van het landschap en effecten op recreatie rond het Valkenburgse Meer.

Inwoners bredere regio
Voor inwoners van de bredere regio liggen de belangen bij economische ontwikkeling, woningbouw en een versterking van de regionale bereikbaarheid. Ook kunnen inwoners profiteren van de versterking van het regionale kennis- en innovatiecluster. Tegelijkertijd kunnen regionale inwoners gevolgen ondervinden van extra verkeersstromen en een toenemende druk op infrastructuur en voorzieningen. Tevens hebben zij een belang bij de veranderende kwaliteit van de recreatiemogelijkheden.

Inwoners rest van Nederland
Voor inwoners van Nederland als geheel ligt het belang vooral op nationaal niveau. De vestiging draagt bij aan de beschikbaarheid van geneesmiddelen, versterkt de Nederlandse economische structuur en ondersteunt de ontwikkeling van hoogwaardige werkgelegenheid en innovatie. Daarnaast kan de investering bijdragen aan de positie van Nederland als aantrekkelijk land voor internationale bedrijven in strategische sectoren. De directe negatieve effecten worden echter vooral lokaal gevoeld, terwijl veel van de economische voordelen op regionale en nationale schaal neerslaan. Al zijn deze effecten voornamelijk indirect.

3. Alternatieven en uitgangspunten

3.1 Projectalternatief

In het projectalternatief verleent de gemeente Katwijk definitieve planologische medewerking aan de vestiging van Eli Lilly in Zijlhoek-De Woerd. Het gaat om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, omdat de ontwikkeling niet past binnen het geldende Omgevingsplan.[32] De beoogde ontwikkeling betreft een farmaceutische productiecampus voor orale geneesmiddelen, met productiegebouwen, laboratoria, logistieke voorzieningen, kantoren, ondersteunende functies en interne infrastructuur.[33] Het gaat om een beoogde investering van circa 2,6 miljard euro met circa 1.500 tijdelijke banen tijdens de bouwfase en circa 500 structurele banen vanaf 2030.[34] De onderbouwing fysieke leefomgeving vermeldt dat op de campus gelijktijdig gemiddeld circa 500 personen aanwezig zullen zijn en dat per dag maximaal 580 medewerkers en bezoekers naar de campus komen.[35] Eli Lilly heeft een ruimtevraag van 20 hectare. Hiervan betreft 7 hectare kennisintensieve activiteiten. Daarnaast blijft in het bredere ontwikkelgebied nog 2 hectare beschikbaar voor andere, kleinschaligere kennisintensieve bedrijvigheid. Daarmee is ruimte voor 9 hectare aan kennisintensieve bedrijvigheid in het plangebied.[36]

Het projectalternatief omvat echter niet alleen de komst van Eli Lilly als bedrijfsvestiging. De bestuurlijke afspraken maken duidelijk dat de ontwikkeling onderdeel is van een bredere vestigingsdeal tussen Rijk, provincie Zuid-Holland en gemeente Katwijk. Die afspraken zijn expliciet gemaakt onder de voorwaarde dat Eli Lilly zich daadwerkelijk in Katwijk vestigt.[37] In die afspraken wordt de vestiging van Eli Lilly gekoppeld aan de woningbouwopgave op woonlocatie Valkenhorst, woningbouw in Zijlhoek-De Woerd en aan passende mobiliteitsmaatregelen. Het projectalternatief moet daarom worden opgevat als een combinatie van de vestiging van Eli Lilly en de daaraan gekoppelde gebiedsgerichte afspraken over woningbouw, bereikbaarheid, betaalbaarheid, maar ook energie-infrastructuur en erfgoed. Onderstaand gaan we in op verschillende onderdelen van het projectalternatief.

3.1.1 Vestiging Eli Lilly

Een eerste onderdeel van het projectalternatief is de ontwikkeling van de farmaceutische productiecampus zelf. Deze investering kan deels worden onderbouwd vanuit een bredere nationale en Europese context. Eli Lilly kan bijdragen aan strategische autonomie en leveringszekerheid van geneesmiddelen, doordat productiecapaciteit dichter bij huis wordt georganiseerd. Daarnaast kan de vestiging het life sciences-cluster rond het Leiden Bio Science Park versterken door farmaceutische productie toe te voegen aan bestaande R&D-capaciteit. Uit gesprekken met de gemeente blijkt de verwachting te zijn dat Eli Lilly als magneet voor andere bedrijven, toeleveranciers, klanten en partners kan werken. Voor het projectalternatief betekent dit dat niet alleen directe werkgelegenheid en productie relevant zijn, maar ook mogelijke cluster- en vestigingsklimaateffecten.

---

[32] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*
[33] Gemeente Katwijk (2026), *Verdere toelichting bindend adviesrecht Bopa Lilly*
[34] NOS. (2025, 22 juli). *Grote farmaceut wil fabriek bouwen in Nederland: 'Miljarden pillen voor de hele wereld'.* NOS. https://nos.nl/artikel/2589064-grote-farmaceut-wil-fabriek-bouwen-in-nederland-miljarden-pillen-voor-de-hele-wereld
[35] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*
[36] Gemeente Katwijk zoekt nog naar 6 hectare voor kennisintensieve bedrijvigheid elders in de gemeente als onderdeel van het projectalternatief. Dan zou het aantal hectare kennisintensieve bedrijvigheid namelijk op 15 hectare uitkomen, gelijk aan het nulalternatief. Aangezien er voor deze 6 hectare geen concrete plannen zijn en niet bekend is ten koste van welke ruimte-vragende functies dit gaat, wordt dit niet meegenomen in het projectalternatief.
[37] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)

Relevant is ook de bedrijvigheid die zich in het nulalternatief in Zijlhoek-De Woerd zou vestigen, maar waarvoor geen plaats meer is door de komst van Eli Lilly. De verwachting is dat deze bedrijven zich elders zullen vestigen, maar niet per se in de regio. Er is namelijk sprake van een tekort aan aanbod op bedrijventerreinen in de regio.[38]

3.1.2 Woningbouw

De woningbouwprogrammering wijzigt. Momenteel wordt onderzocht of zowel in het projectalternatief als het nulalternatief evenveel woningen kunnen worden gebouwd in ontwikkelgebied Zijlhoek-De Woerd. De verdere stedenbouwkundige invulling varieert echter tussen de gebieden. Omdat meer ruimte voor bedrijvigheid nodig is, resteert minder ruimte voor onder andere woningen. Daarom zal met hogere dichtheid worden gebouwd. Twee derde moet betaalbaar worden gebouwd. Ook in het nulalternatief is dit het geval.

Daarnaast committeren Rijk, gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf zich aan het uitwerken van scenario's om het aandeel betaalbare woningen in Valkenhorst te verhogen, met als streven minimaal 50 procent betaalbare woningen.[39] Het Rijk draagt bij door het financiële resultaat uit de grondexploitatie van Valkenhorst, als gevolg van de omzetting van vrijesectorwoningen naar betaalbare woningen, voor zijn rekening te nemen. Daarnaast is in gesprekken met de afdeling wonen van de gemeente aangegeven dat er programmatisch ruimte en ook bestuurlijk draagvlak is om verder te verdichten. Het gaat hierbij om maximaal 1.300 extra woningen. Hier zijn nog geen bestuurlijke afspraken over gemaakt, maar het is wel een realistische ontwikkeling. Op basis hiervan gaan we uit van een bandbreedte van 5.600 – 6.900 woningen in Valkenhorst waarvan 50 procent betaalbaar.

Om het grotere aandeel betaalbare woningen haalbaar te kunnen realiseren zijn dus afspraken met het Rijk gemaakt. We gaan ervan uit dat het verschil in grondexploitatieopbrengsten uiteen kan lopen van 80 miljoen euro in een gunstig geval tot 120 miljoen euro in een minder gunstig geval. Het betreft overigens schattingen op basis van aannames.

3.1.3 Bereikbaarheid en infrastructuur

Een ander onderdeel van het projectalternatief betreft bereikbaarheid en infrastructuur. De bestuurlijke afspraken stellen dat vanwege strategische regionale en nationale economische belangen sprake is van een gezamenlijke, integrale en gebiedsgerichte aanpak. Die omvat de ontwikkeling van Eli Lilly, de woningbouwopgaven Valkenhorst en Zijlhoek-De Woerd en passende mobiliteitsmaatregelen.[40] Het Rijk en de provincie stellen gezamenlijk 72 miljoen euro beschikbaar en de gemeente Katwijk 31 miljoen euro. Dit telt op tot 103 miljoen euro publieke bijdrage. Deze middelen zijn bedoeld voor maatregelen die de verkeersdruk verminderen en de leefbaarheid verbeteren. Dit gaat om de ontsluiting van het gebied rondom de beoogde locatie van Eli Lilly, maar de grootste investering wordt gedaan in het knooppunt Molentuinweg met de N206. Op dit kruispunt wordt een onderdoorgang gemaakt voor het verkeer dat op de N206 blijft. Voor het verkeer van en naar de Molentuinweg komt er een afslag. Op dit moment is nog niet duidelijk of dit verkeer na de afslag gebruikmaakt van een verkeerslicht, een rotonde of een andere oplossing. Uit gesprekken met de gemeente wordt duidelijk dat de Rijksbijdrage tempo mogelijk maakt in het ontwikkelen en ontsluiten van het gebied. De verbetering van het

[38] Holland Rijnland (2024), Regionale Bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland 2024
[39] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)
[40] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)

kruispunt N206–Molentuinweg wordt alleen in het projectalternatief opgelost. Daarnaast is er een vrijwillige private investering van Eli Lilly die bijdraagt aan gezonde ontsluiting van het gebied.

In de projectvariant krijgt Zijlhoek-De Woerd een interne infrastructuur met twee aansluitingen op de Torenlaan; Eli Lilly krijgt een aparte auto- en vrachtaansluiting op die interne infrastructuur, terwijl de Voorschoterweg modelmatig geknipt blijft voor gemotoriseerd verkeer en alleen fietsverkeer mogelijk blijft. Het kavelpaspoort schrijft bovendien voor dat logistiek/vracht via de westzijde en de nieuwe ontsluitingsweg gaat, auto's/voetgangers/fietsers via de noordoostzijde en hulpdiensten aanvullend via de Voorschoterweg. Voor fietsverkeer vormt de Lifeline de belangrijkste verbinding met het Leiden Bio Science Park en sluit aan op de Hartlijn van het gebied. Om deze route te kunnen realiseren is er een nieuwe langzaam verkeersbrug over de Oude Rijn nodig. Daarnaast krijgt het gebied een fijnmazig netwerk aan langzaam verkeersverbindingen. De HOV-bushalte bij de Torenlaan wordt voor langzaam verkeer toegankelijk in de vorm van een onderdoorgang. Dit blijkt uit interne stukken van de gemeente.

Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost en gekoppeld aan duurzame mobiliteit. De parkeerbehoefte is maatwerk omdat de functie uniek is; de berekende autoparkeerbehoefte komt uit op 223 parkeerplaatsen, met advies om 250 parkeerplaatsen aan te leggen inclusief marge. Voor fietsparkeren komt de behoefte uit op 201 plekken, terwijl 300 inpandige/overdekte fietsparkeerplaatsen zijn voorzien; daarnaast stimuleert Lilly fiets en OV, mede door de loopafstand tot HOV-halte Valkenburg Oost/N206, e-bike-laadpunten en douches.[41]

3.1.4 Lokale inpassing

De onderbouwing fysieke leefomgeving[42] concludeert dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is en dat uit de uitgevoerde onderzoeken geen onaanvaardbare effecten op de fysieke leefomgeving volgen. Tegelijkertijd blijkt uit dezelfde onderbouwing dat het project op veel aspecten moet worden beoordeeld en geborgd, waaronder geluid, lucht, geur, externe veiligheid, water, natuur, gezondheid en het Valkenburgse Meer. Het projectalternatief gaat daarom niet uit van een onbeperkte ontwikkeling, maar van een ontwikkeling die alleen doorgang kan vinden als planologische, milieukundige, landschappelijke, archeologische en infrastructurele randvoorwaarden worden geborgd. De impact die het project desalniettemin heeft, dient te worden meegenomen in de MKBA,

3.1.5 Versnelde gebiedsontwikkeling

Een belangrijk onderdeel van het projectalternatief betreft de versnelling van de gebiedsontwikkeling. De komst van Eli Lilly zet druk op de randvoorwaarden voor opening (zoals ontsluiting). Dat heeft te maken met de geplande opening van Eli Lilly in 2030. In dat jaar is Eli Lilly operationeel en zijn alle randvoorwaarden op orde. De gemeente geeft aan dat het zonder Rijksgelden niet op dezelfde snelheid zou kunnen investeren. Vandaar dat de Rijksgelden een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling vormen. Zo wordt bijvoorbeeld aangegeven dat door Eli Lilly in korte tijd een omvangrijk UNESCO-gerelateerd proces is doorlopen dat zonder Eli Lilly langer had geduurd. In het projectalternatief ontstaan dus niet alleen andere functies, maar ook een ander tijdpad. Effecten ontstaan daarom eerder dan in het nulalternatief, zowel positief, zoals versnelling van investeringen en zichtbaarheid van erfgoed, als negatief, zoals minder tijd voor gefaseerde inpassing en onderzoek.

[41] Bijlage 9.3 bij raadsbesluit 4009636: Parkeeronderzoek
[42] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*

Voor bedrijvigheid wordt een snellere ontwikkeling verwacht dan voor woningbouw. In het projectalternatief worden in 2030 nog geen woningen gerealiseerd. Dan is de gemeente toe aan de ontwikkeling van woningen. Dit baseren we op basis van gesprekken met de gemeente Katwijk. We gaan ervan uit dat in het projectalternatief de woningen in 2038 gereed zullen zijn.

3.1.6 Aangenomen moties en amendement

Bij het voorlopig bindend advies over de komst van de medicijnfabriek Eli Lilly naar Katwijk (raadsbesluit 4009636) zijn verschillende moties en amendementen aangenomen door de raad van de gemeente Katwijk. Hierin is door de raad het volgende uitgesproken:

- Structurele betrokkenheid van de omgeving bij Eli Lilly;[43]
- Behoud van het Valkenburgse Meer als recreatieve parel;[44]
- Bijdrage van Eli Lilly aan onderzoek naar de Katwijkse ziekte;[45]
- Strikte monitoring en transparantie over lozing van water, chemische stoffen, waterkwaliteit en bodemkwaliteit;[46,47,48]
- Geen voorrang of reservering van woningen voor werknemers van Eli Lilly;[49]
- Een actieve en verantwoordelijke rol van de Rijksoverheid bij de uitwerking, inpassing en monitoring van de vestiging;[50]
- Het minimaliseren van hinder door tijdelijke energievoorzieningen (gasgestookte generatoren), inclusief heldere communicatie richting omwonenden;[51]
- Voorkomen dat woningbouw en maatschappelijke voorzieningen worden verdrongen door de netaansluiting van Eli Lilly.[52]

Waar mogelijk gaan we er in het projectalternatief vanuit dat invulling wordt gegeven aan deze moties.

3.2 Nulalternatief

Omdat in een MKBA de verandertheorie centraal staat, moet altijd worden ingeschat hoe de maatschappij zich verder ontwikkelt als geen sprake is van vestiging van Eli Lilly in Katwijk. Zou Eli Lilly dan elders in Nederland vestigen? En wat gebeurt er met de grond als Eli Lilly hier geen fabriek gaat ontwikkelen? En wat gebeurt er dan met de woningbouwlocaties en maatregelen voor de bereikbaarheid? Dit zijn vragen die centraal staan in een nulalternatief. Onderstaand lichten we eerst uit wat een nulalternatief in een MKBA precies inhoudt. Vervolgens werken we het nulalternatief voor deze MKBA uit. In een MKBA wordt het projectalternatief dus zelden vergeleken met de huidige situatie. Dat is alleen het geval wanneer aannemelijk is dat de huidige situatie de komende decennia in stand gehouden wordt. In deze MKBA is dat niet het geval; ook zonder Eli Lilly zal het kassengebied zich ontwikkelen.

[43] Motie 2: Structurele betrokkenheid omgeving bij Eli Lilly
[44] Motie 3: Behoud het Valkenburgse Meer als recreatieve parel!
[45] Motie 4: Benut kans voor onderzoek naar de Katwijkse ziekte
[46] Motie 5: Inzichtelijk maken lozen van water
[47] Motie 8: Second opinion chemische stoffen
[48] Motie 9: Waterkwaliteit
[49] Motie 6: Geen voorrang woningen Eli Lilly
[50] Motie 7: Verantwoordelijkheid Rijksoverheid
[51] Motie 11: Tijdelijke energievoorziening Eli Lilly
[52] Motie 12: Woningbouw mag niet worden verdrongen door netaansluiting Eli Lilly

3.2.1 Een nulalternatief in een MKBA

Het CPB en het ministerie van financiën hebben werkwijzers en richtlijnen opgesteld voor MKBA's. Zij beschrijven het nulalternatief als een beschrijving van de toekomstige ontwikkeling van het probleem zonder dat daar maatregelen op worden genomen. Daarmee wordt bedoeld dat het nulalternatief de autonome ontwikkeling op de relevante markten beschrijft. De exogene of autonome ontwikkelingen spelen hierin een belangrijke rol, zoals voortschrijdende technologische, demografische en economische ontwikkeling. Ook moet rekening gehouden worden met bestaand beleid en onafwendbaar voorgenomen beleid en kleinere mitigerende maatregelen. Aan een nulalternatief in een MKBA zijn concreet de volgende richtlijnen verbonden:

1. Bestaand beleid wordt voortgezet, tenzij anders aangekondigd.
2. Schat in hoe het knelpunt zich ontwikkelt indien de overheid geen project uitvoert om het op te lossen.
3. Beleidsmaatregelen waarover al bindende besluiten zijn genomen maken onderdeel uit van het nulalternatief.
4. Neem aan dat er beleidsmaatregelen worden getroffen die ervoor zorgen dat het knelpunt niet volledig uit de hand loopt. Het nulalternatief mag geen doemscenario zijn: doe-minimum principe.
5. Het nulalternatief kan uit kleinere investeringen bestaan. Het kunnen kleinere projecten zijn die voor een deel of tijdelijke soortgelijke prestaties leveren als het project.
6. Neem in het nulalternatief ontwikkelingen mee die op basis van trends uit het verleden te verwachten zijn.
7. Het nulalternatief is niet hetzelfde als ‘niets doen’. Stelregel is ‘zet het huidige beleid voort en doe het minimale dat noodzakelijk is’.

3.2.2 Het nulalternatief in dit onderzoek

In het nulalternatief vestigt Eli Lilly zich niet in Katwijk. Gezien het sterke vestigingsklimaat in de regio Katwijk-Leiden voor een bedrijf in de farmaceutische industrie, en het sterke internationale karakter van Eli Lilly, nemen we in het nulalternatief aan dat Eli Lilly zich niet elders in Nederland zou vestigen als vestiging in Katwijk niet mogelijk zou zijn. Er stond een andere Nederlandse locatie op de shortlist, maar uiteindelijk ging de afweging tussen de huidige ontwikkellocatie en een Zweedse locatie. We gaan er daarom vanuit dat Eli Lilly de vestiging in het nulalternatief ontwikkelt in Zweden. Dit baseren we op gesprekken met betrokkenen bij de gemeente.

Zonder Eli Lilly wordt Zijlhoek - De Woerd ook ontwikkeld. De gebiedsvisie en de Nota van Uitgangspunten laten zien dat er al vóór Eli Lilly een beleidsmatige basis lag voor de transformatie van Zijlhoek-De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek tot een gemengd woon-werkgebied met kennisintensieve bedrijvigheid, woningbouw, recreatie, groen, erfgoed en duurzame mobiliteit.[53] Het nulalternatief moet daarom nadrukkelijk niet worden opgevat als “niets doen”, maar als voortzetting van de bestaande gebiedsambities zonder de specifieke vestiging van Eli Lilly en zonder de daaraan gekoppelde vestigingsdeal met het Rijk en de provincie. De MKBA is dus nadrukkelijk geen vergelijking tussen Eli Lilly met het bestaande kassengebied.

De meest plausibele invulling van het nulalternatief is een gefaseerde ontwikkeling van Zijlhoek-De Woerd als gemengd woon-werkgebied met meerdere kennisintensieve bedrijven. De Nota van Uitgangspunten noemt expliciet dat met de provincie afspraken waren gemaakt om 15 hectare te reserveren voor kennisintensieve bedrijvigheid. Het gebied wordt daarin gepositioneerd als gebied waar kennisintensieve en innovatieve bedrijven samenkomen en waar de strategische ligging tussen ESA ESTEC, NL Space Campus, Unmanned Valley, Leiden Bio

[53] Gemeente Katwijk en Sweco (2022), *Gebiedsvisie Valkenburgse Meer, Zijlhoek en De Woerd, en Tjalmastrook*

Science Park en de Universiteit Leiden wordt benut.[54] Relevant om daarbij te vermelden is dat deze plannen nog niet zo concreet waren als de plannen voor de gebiedsontwikkeling met Eli Lilly nu zijn.

Het nulalternatief bevat 15 hectare kennisintensieve bedrijvigheid in een breder gemengd woon-werkgebied. In het projectalternatief neemt bedrijvigheid 22 hectare in beslag: 20 hectare voor Eli Lilly en 2 hectare voor overige kennisintensieve bedrijvigheid. Het verschil van circa 7 hectare gaat daarmee ten koste van de overige programmatische en ruimtelijke onderdelen van het gebied, zoals wonen, groen, openbare ruimte, voorzieningen, recreatieve verbindingen en landschappelijke inpassing. De stukken specificeren niet exact op welke functies deze ruimte in het nulalternatief was geprogrammeerd.

Economisch kan het nulalternatief op onderdelen sterker zijn dan het projectalternatief. De verwachting is dat het nulalternatief meer banen oplevert gezien de hogere ruimte-intensiteit van de verwachte bedrijvigheid. Dat is ondanks lager ruimtegebruik. Eli Lilly bevat weliswaar R&D, maar de vestiging is voor het grootste deel een productiefaciliteit. Het gebied was beleidsmatig juist gericht op meer kennisintensieve bedrijvigheid. Dat betekent niet dat het nulalternatief automatisch maatschappelijk beter is, maar wel dat het economisch niet als zwak referentiepunt mag worden behandeld. Voor de MKBA moet daarom worden onderzocht hoeveel werkgelegenheid, toegevoegde waarde, kennisintensiteit en regionale inbedding in dit alternatief realistisch zijn.

Ruimtelijk biedt het nulalternatief vermoedelijk meer mogelijkheden voor spreiding en fasering. De verwachting binnen de gemeente is dat de overgang naar het recreatieve gebied in het nulalternatief beter inpasbaar en toegankelijker zou zijn, doordat gewerkt kan worden met kleinere kavels en rustigere overgangen. Bovendien wordt aangegeven dat een langzamer ontwikkelproces met meerdere partijen meer ruimte kan bieden om tot een gewenste inpassing te komen. Tegelijkertijd geldt dat Eli Lilly vooral als katalysator werkt doordat processen eerder worden doorlopen. Het nulalternatief kent dus mogelijk een lager tempo en meer flexibiliteit in inpassing.

In het nulalternatief vervallen de specifieke bestuurlijke afspraken die zijn gekoppeld aan de vestiging van Eli Lilly, waaronder de afspraken over verhoging van woningbetaalbaarheid in Valkenhorst zoals vastgelegd in de vestigingsdeal.[55] Voor woningbouw geldt dat onderdelen van de gebiedsontwikkeling ook zonder Eli Lilly doorgaan. In Valkenhorst zijn in het nulalternatief 5.600 woningen voorzien. Daarnaast is ook in het nulalternatief mogelijk sprake van een verdichting van maximaal 1.300 woningen. Omdat hier (zoals benoemd bij het projectalternatief) waarschijnlijk bestuurlijk draagvlak voor bestaat, gaan we in het nulalternatief uit van 5.600 – 6.900 woningen. Het aandeel betaalbare woningen zal echter substantieel lager liggen dan in het projectalternatief.

Ook bereikbaarheid blijft in het nulalternatief een belangrijk aandachtspunt. De WOKT-stukken en de bestuurlijke afspraken laten zien dat verkeersdruk in het gebied samenhangt met meerdere ontwikkelingen, waaronder Valkenhorst en Zijlhoek-De Woerd, en niet uitsluitend met Eli Lilly.[56] Ontsluiting binnen of rondom het ontwikkelingsgebied blijft in het nulalternatief nodig, maar de aanpak van de N206–Molentuinweg wordt in het projectalternatief opgelost en in het nulalternatief waarschijnlijk niet gerealiseerd. De reden is dat Katwijk voor de N206 afhankelijk is van de provincie en zonder Eli Lilly nog geen uitzicht had op oplossing van het knelpunt. Dat gebiedsontsluiting in het nul- en projectalternatief nodig is, betekent dat we aannemen dat de kosten in beide alternatieven tegen elkaar weggestreept kunnen worden. Echter is voor de verdeling van effecten van belang dat

[54] Gemeente Katwijk (2025), *Nota van Uitgangspunten, Zijlhoek De Woerd, Tjalmastrook en Limesdriehoek*
[55] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)
[56] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)

de gemeente een groot deel van deze investeringen in het nulalternatief wel zal moeten dragen, terwijl het Rijk deze kosten voor een groot deel draagt in het projectalternatief.

De ontwikkeling van het gebied in het nulalternatief is minder concreet en verloopt trager. Zonder de druk van de opening van Eli Lilly en zonder Rijksgelden zou de gemeente niet zomaar met dezelfde snelheid kunnen investeren. De opening in 2030 en de betrokkenheid van meerdere ministeries zorgt ervoor dat op meerdere beleidsdomeinen processen worden versneld. Zonder Eli Lilly duurt het dus langer voordat de grond is ontwikkeld en bedrijven operationeel zijn. Hierdoor ontstaan economische, ruimtelijke en maatschappelijke baten mogelijk later. Ook kunnen kansen op nationale en internationale economische positionering, zoals de versterking van het life sciences-cluster en het aantrekken van een grote internationale speler, in het nulalternatief minder sterk of anders uitpakken. Op basis van gesprekken met beleidsmedewerkers van de gemeente gaan we uit van bedrijfsvoering en ontwikkeling van woningen in 2042. Dat zit voorzichtigheidshalve aan de onderkant van de onderkant van de door de gemeente meegegeven bandbreedte. Dit is een ontwikkelpad van 15 tot 20 jaar gerekend vanaf 2027.

Onderstaande overzichtstabel vat de meest onderscheidende elementen van het projectalternatief en het nulalternatief samen.

De MKBA is een analyse van de verschillen tussen deze twee alternatieven	
Projectalternatief	**Nulalternatief**
20 ha Eli Lilly (500 banen) 2 ha kennisintensieve bedrijven (250 banen)	15 ha kennisintensieve bedrijven (1.875 banen)
Circa duizend woningen in Zijlhoek – De Woerd met hogere dichtheid dan in het nulalternatief	Circa duizend woningen in Zijlhoek – De Woerd met lagere dichtheid
5.600-6.900 woningen in Valkenhorst waarvan 50% betaalbaar	5.600-6.900 woningen in Valkenhorst waarvan substantieel lager aandeel betaalbaar dan in het projectalternatief
De ontwikkeling van Zijlhoek – De Woerd gaat gepaard met nieuwe gebiedsontsluiting	De ontwikkeling van Zijlhoek – De Woerd gaat gepaard met nieuwe gebiedsontsluiting
In het projectalternatief wordt het kruispunt N206-Molentuinweg aangepast	In het projectalternatief wordt het kruispunt N206-Molentuinweg niet aangepast
Eli Lilly en dichte woningbouw zorgen voor hogere en lastigere landschappelijke inpassing	Eenvoudigere en kwalitatievere landschappelijke inpassing
Maakt 'Rondje Valkenburgse Meer' eerder mogelijk, maar beperktere toegankelijkheid	Betere toegankelijkheid naar het Valkenburgse meer
Eli Lilly opereert in 2030 Woningen gereed in 2038	Bedrijvigheid en woningen naar verwachting gerealiseerd in 2042

3.3 Technische uitgangspunten

We gaan in deze paragraaf kort in op de technische uitgangspunten voor de analyse. Deze zijn gedetailleerder uitgewerkt in Bijlage 1. Voor de berekeningen hanteren we 2027 als basisjaar: alle toekomstige kosten en baten worden naar dat jaar teruggerekend, zodat effecten die op verschillende momenten optreden vergelijkbaar zijn.

We rekenen met een zichtperiode van 50 jaar na realisatie. Daarmee worden langetermijneffecten van woningbouw, bedrijvigheid, infrastructuur en leefomgeving meegenomen, zonder dat de analyse te sterk afhankelijk wordt van zeer onzekere aannames over de verre toekomst. We kijken dus naar de maatschappelijke kosten en baten van het projectalternatief en het nulalternatief gedurende een periode van 50 jaar, startend in 2027.

Toekomstige kosten en baten worden contant gemaakt met de voorgeschreven discontovoeten. Dat betekent dat effecten later in de tijd minder zwaar meetellen dan effecten die eerder optreden. Voor investeringen en andere kosten die na het besluit in hoge mate onvermijdbaar zijn, rekenen we met de lage discontovoet. Voor alle overige effecten gebruiken we de standaard-discontovoet. In Bijlage 1 staat de volledige tabel met de gehanteerde percentages en de toelichting op wanneer welke discontovoet wordt toegepast.

4. Effectuitwerking

In het onderzoek trachten we zoveel mogelijk effecten kwantitatief te beoordelen. Het gaat daarbij om het monetariseren (of het in geld uitdrukken) van MKBA-effecten. Effecten die niet kunnen worden gekwantificeerd, beoordelen we kwalitatief. Daarbij gaan we in op de mate waarin het effect (indien wel gekwantificeerd) voor substantiële verschuivingen van de MKBA-uitkomst kan zorgen. Ook de effecten die we kwantitatief uitwerken voorzien we voor kwalitatieve duiding. Daarbij beschrijven we altijd hoe de verdeling van effecten eruitziet: wat is relevant voor Valkenburg? En wat voor heel Katwijk?

4.1 Financiële effecten project

4.1.1 Private investeringen

De vestiging van Eli Lilly in Katwijk gaat gepaard met een omvangrijke private investering in een productiefaciliteit voor farmaceutische producten. Deze investering van 2,6 miljard euro wordt gedaan door een buitenlandse onderneming. In een maatschappelijke kosten-batenanalyse worden investeringen doorgaans beschouwd als maatschappelijke kosten, omdat schaarse productiemiddelen worden ingezet voor de realisatie van het project. Vanuit nationaal perspectief is echter relevant welke middelen daadwerkelijk aan de Nederlandse economie worden onttrokken.

In dit geval betreft het een buitenlandse directe investering (*foreign direct investment*; FDI). Voor zover de financiering van de investering niet ten koste gaat van alternatieve Nederlandse investeringen, leidt deze niet tot een maatschappelijke kostenpost voor Nederland als geheel. De investering vormt daarmee een noodzakelijke randvoorwaarde voor de komst van Eli Lilly en de daarmee samenhangende maatschappelijke effecten, maar wordt in deze MKBA niet als afzonderlijke kostenpost gewaardeerd. De effecten van deze bestedingsimpuls van 2,6 miljard euro zijn wel relevant als een deel van de bestedingen bij Nederlandse bedrijven terechtkomt. Dit is echter een economisch effect, wat we behandelen in paragraaf 4.2.1.

4.1.2 Publieke investeringen

Bereikbaarheidspakket

Het bereikbaarheidspakket bestaat uit meerdere infrastructurele maatregelen. Een belangrijk deel hiervan is ook noodzakelijk in het nulalternatief vanwege de voorziene gebiedsontwikkeling van Valkenhorst en Zijlhoek - De Woerd. Te denken valt aan de gebiedsontsluitingen (o.a. fietsverbinding Valkenhorst–Leiden, de onderdoorgang tussen Zijlhoek-De Woerd en Valkenhorst en aanpassingen aan de bovenliggende infrastructuur). Deze investeringen vormen daarom geen additionele maatschappelijke kosten van de komst van Eli Lilly. Wel leidt de vestiging van Eli Lilly tot een wijziging in de financiering van deze investeringen. Door de bestuurlijke afspraken dragen het Rijk en de provincie een groter deel van de kosten, terwijl deze investeringen in het nulalternatief in sterkere mate ten laste zouden komen van de gemeente Katwijk.[57] Dit betreft een overdracht tussen overheden en geen maatschappelijk effect. Voor de gemeente Katwijk is dit wel een belangrijk positief effect.

[57] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)

De investering in het ontvlechten van lokaal en regionaal verkeer op het kruispunt N206–Molentuinweg zou zonder de vestiging van Eli Lilly naar verwachting niet plaatsvinden. Deze investering vormt daarom een additionele maatschappelijke kostenpost van het projectalternatief. De investeringskosten bedragen circa 145 miljoen euro inclusief btw. Verspreid over enkele jaren betreft het een maatschappelijke kostenpost van ruim **130 miljoen euro** in netto contante waarde. Dit zijn niet de kosten per jaar, maar de totale investeringen over de looptijd van de MKBA teruggerekend naar de waarde van vandaag de dag. Deze kosten worden deels gedekt met de Rijksbijdrage die zonder de komst van Eli Lilly niet van de grond was gekomen. Tegenover deze investering staan bereikbaarheidseffecten; hier gaan we in paragraaf 4.3 op in.

Gebiedsontwikkeling Zijlhoek – De Woerd

In zowel het nulalternatief als het projectalternatief vindt gebiedsontwikkeling plaats in Zijlhoek-De Woerd. In beide situaties worden daarom investeringen gedaan in onder meer de openbare ruimte, ontsluitingswegen en nutsvoorzieningen. Het verschil zit vooral in de invulling van het bedrijventerrein. In het projectalternatief wordt een grootschalige productielocatie van Eli Lilly gerealiseerd, terwijl in het nulalternatief ruimte ontstaat voor andere kennisintensieve bedrijvigheid.

Enerzijds kunnen de investeringskosten in het projectalternatief hoger uitvallen. Een farmaceutische productielocatie stelt mogelijk hogere eisen aan onder meer nutsvoorzieningen, energievoorziening, wateraanvoer, afvalwaterverwerking, logistieke ontsluiting en veiligheidsvoorzieningen dan de bedrijvigheid in het nulalternatief. Hoewel dergelijke aspecten onderdeel zijn van de planvorming, biedt de beschikbare informatie onvoldoende inzicht om eventuele meerkosten vast te stellen.

Anderzijds kunnen de kosten juist lager uitvallen. De ontwikkeling van een groot deel van het terrein voor één gebruiker beperkt de risico's van gefaseerde gronduitgifte en kan leiden tot lagere ontwikkelkosten dan een situatie waarin meerdere bedrijven moeten worden aangetrokken. Daarnaast ligt het voor de hand dat een deel van de specifiek voor Eli Lilly benodigde voorzieningen door de onderneming zelf wordt gerealiseerd of gefinancierd, waardoor deze kosten mogelijk niet volledig neerslaan in de publieke gebiedsontwikkeling.

Per saldo is op basis van de beschikbare informatie niet vast te stellen of de gebiedsontwikkeling in het projectalternatief duurder of goedkoper uitvalt dan in het nulalternatief. Omdat zowel kostenverhogende als kostenverlagende factoren aannemelijk zijn, maar onvoldoende informatie beschikbaar is om het saldo daarvan te bepalen, wordt het effect kwalitatief beoordeeld als **'–/+'**.

Gederfde grondexploitatieopbrengsten Valkenhorst

In het projectalternatief worden aanvullende afspraken gemaakt tussen het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Katwijk over de ontwikkeling van Valkenhorst. Onderdeel hiervan is het streven om minimaal 50 procent van de woningen in Valkenhorst in het betaalbare segment te realiseren. Uit de beschikbare stukken blijkt dat deze ambitie leidt tot een vermindering van de grondexploitatieopbrengsten.[58] Om dit tekort af te dekken wordt uitgegaan van een geschatte benodigde aanvullende publieke bijdrage van circa 80 miljoen tot 120 miljoen euro. Vanuit het perspectief van een MKBA vormt deze bijdrage een maatschappelijke kostenpost. De Rijksoverheid loopt deze inkomsten namelijk mis. Na verdiscontering resteert een welvaartseffect van circa **75**

[58] Bestuurlijke afspraken A-F vestigingsdeal Katwijk-Lilly (18-6-2026)

miljoen euro netto contante waarde. Ook hier geldt dat dit niet om jaarlijkse kosten gaan, maar de totale kosten over de looptijd van de MKBA teruggerekend naar de waarde van vandaag de dag.

Er is sprake van een relevante herverdeling van kosten en baten tussen partijen. De bijdrage maakt het mogelijk om een groter aandeel betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) te realiseren dan zonder aanvullende middelen haalbaar zou zijn. Hierdoor profiteren toekomstige bewoners van Valkenhorst van een groter aanbod betaalbare woningen, terwijl de financiële last wordt gedragen door de Rijksoverheid. De bijdrage kan daarom worden beschouwd als een relevante overdracht tussen de Rijksoverheid en de toekomstige bewoners. Het maatschappelijke effect van meer betaalbare woningen wordt uitgewerkt in paragraaf 4.4.2.

4.1.3 Beheer- en onderhoudskosten

Bij de beoordeling van de beheer- en onderhoudskosten wordt uitsluitend gekeken naar het kruispunt N206–Molentuinweg. De overige onderdelen van het bereikbaarheidspakket, waaronder de fietsverbinding tussen Valkenhorst en Leiden, de onderdoorgang tussen Zijlhoek – De Woerd en Valkenhorst en de aanpassingen aan de bovenliggende infrastructuur, worden naar verwachting zowel in het nulalternatief als in het projectalternatief gerealiseerd. Eventuele verschillen in beheer- en onderhoudskosten vallen daardoor grotendeels weg in de vergelijking tussen beide alternatieven.

Voor het kruispunt N206–Molentuinweg geldt dit niet. Op basis van de uitgangspunten van deze studie wordt deze ingreep uitsluitend uitgevoerd in het projectalternatief en vormt deze daarmee de enige infrastructurele investering waardoor beheer- en onderhoudskosten mogelijk veranderen ten opzichte van het nulalternatief. De aanpassing van het kruispunt N206–Molentuinweg leidt naar verwachting tot hogere kosten voor beheer en onderhoud bij de provincie dan de huidige situatie omdat het een grotere en complexere infrastructuuroplossing betreft dan nu het geval is. Daar staat tegenover dat ook in het nulalternatief beheer en onderhoud van de bestaande infrastructuur noodzakelijk blijft. Daarnaast is aan de nieuwe infrastructuur in het projectalternatief op korte termijn geen groot onderhoud nodig. Het nettoverschil tussen beide alternatieven is naar verwachting beperkt in verhouding tot de omvang van de investeringskosten en kan op basis van de beschikbare informatie niet kwantitatief worden vastgesteld. Daarom wordt het effect kwalitatief beoordeeld met **‘0‘**.

4.2 Economische effecten

4.2.1 Tijdelijke werkgelegenheid in de bouwfase

In totaal wordt er 2,6 miljard euro geïnvesteerd door Eli Lilly om de Nederlandse locatie te realiseren. Deze kosten zullen deels besteed worden aan de bouw van de locatie en deels door investeringen in machines. Het is niet bekend hoeveel van deze 2,6 miljard euro in de Nederlandse economie terecht komt. De uitgaven die bij Nederlandse bedrijven worden gedaan leiden tot een eenmalige bestedingsimpuls. Wat wel bekend is, is dat de bouw van de productielocatie volgens Eli Lilly leidt tot een tijdelijke werkgelegenheid van 1.500 medewerkers in de bouwfase. Het is de vraag in welke mate dit leidt tot een netto positief economisch effect. Er is geen aanbodoverschot in de bouw, wat wil zeggen dat er ook zonder de komst van Eli Lilly genoeg werk is in die sector. De verwachting is wel dat de winstmarges in de bouw hoger zullen liggen dan bij een gemiddeld bouwproject. Het gaat immers om een complex en duur project, dat prioriteit heeft. Dit kan indirect tot extra belastinginkomsten voor het Rijk leiden.

In het nulalternatief zonder de komst van Eli Lilly zullen ook bedrijven investeren in nieuwe locaties en machines. Op nationale schaal kunnen we dit in het projectalternatief wegstrepen tegen de investeringen die deze zelfde bedrijven op een andere locatie doen. Daarom kan de komst van Eli Lilly voor een aanvullend effect zorgen, zoals hierboven beschreven. Omdat we niet weten welk deel van de investeringen van Eli Lilly in Nederland landt, behandelen we dit effect kwalitatief met een **'+'**. Daarbij moet worden aangegeven dat het effect wel substantieel kan zijn. Mocht van de investeringen een miljard bij Nederlandse bedrijven worden besteed en mocht daar een schaarstewinst van 10 procent tegenover staan, zou dat al resulteren in een effect van 100 miljoen euro.

Lokaal kan een ander beeld ontstaan. In de regio is de relevante vergelijking namelijk of de gebiedsontwikkeling met Eli Lilly of de alternatieve gebiedsontwikkeling meer economische activiteit oplevert. In het geval van Eli Lilly zijn mogelijk hogere winstmarges te behalen en ontstaat op korte termijn bouwvraag. Gezien de grotere spreiding over tijd in het nulalternatief is de kans daarentegen groter dat de lokale en regionale bouwsector in het nulalternatief zonder Eli Lilly genoeg capaciteit heeft om deze bouwvraag te bedienen.

4.2.2 Structurele directe productiviteit

De structurele effecten ontstaan doordat Eli Lilly structureel voor werkgelegenheid, productie en toegevoegde waarde zorgt in de farmaceutische industrie. Vanaf 2030 moet de productie van start gaan. Naar schatting leidt de komst van Eli Lilly tot een directe werkgelegenheid van 500 banen in de farmaceutische industrie. Met de directe economische effecten bedoelen we de economische waarde die Eli Lilly zelf creëert, door te produceren in Nederland en waarde toe te voegen aan de Nederlandse economie. Daarbij maken we gebruik van vier begrippen:

1. **Productiewaarde** is de totale geldwaarde van alle goederen en diensten die een bedrijf in een bepaalde periode produceert.
2. **Toegevoegde waarde** is het verschil tussen de productiewaarde en de kosten van ingekochte grondstoffen en halffabricaten. De waarde die wordt toegevoegd aan de economie.
3. **Werkgelegenheid**: de werkgelegenheid uitgedrukt in arbeidsjaren (fte).
4. **Arbeidsproductiviteit**: de hoeveelheid waarde die toegevoegd wordt uitgedrukt in werkgelegenheid. Ook wel de toegevoegde waarde gedeeld door het aantal fte. Hoe hoger de toegevoegde waarde per fte, hoe hoger de arbeidsproductiviteit.

Op basis van sectorale verhoudingen in de CBS input-outputtabellen[59] schatten we in dat 500 banen (440 fte) in de farmaceutische industrie, leiden tot een directe productiewaarde van 510 miljoen euro[60] en een toegevoegde waarde van 290 miljoen euro per jaar. Dit is de waarde die Eli Lilly jaarlijks aan de economie toevoegt. Belangrijk om hierbij aan te tekenen is dat deze waarde niet volledig wordt toegevoegd aan de economie, omdat er ook verdringingseffecten ontstaan. Verdringingseffecten ontstaan waarin de ene economische activiteit andere activiteiten wegduwt. Op het moment dat Eli Lilly werknemers wegtrekt bij andere Nederlandse bedrijven, ontstaan daar arbeidstekorten. Zeker in tijden van een krappe arbeidsmarkt, kan hierdoor een groot deel van de economische impuls tenietgedaan worden. Er ontstaan positieve netto-effecten voor de Nederlandse economie via twee mechanismes. We lichten die mechanismes onderstaand toe. Relevant om hierbij te vermelden is dat dit netto-bbp effecten zijn, en niet direct welvaartseffecten die we in de MKBA meenemen. We lichten per

[59] Gebaseerd op het recentst beschikbare jaar: 2025.
[60] Volgens CBS-statline kent de industrie 0,98 banen per miljoen euro productie. Het aantal banen is 500. Daarmee komt de productiewaarde uit op 500/0,98 = 510 miljoen euro.

mechanisme het bbp-effect toe, waarna we ingaan op het deel dat als welvaartseffect mag worden meegenomen in de MKBA.

Mechanisme 1: Buitenlandse werknemers

Allereerst komen buitenlandse werknemers in Nederland werken vanwege de komst van Eli Lilly. In de farmaceutische industrie is gemiddeld 15 procent van de medewerkers internationaal.[61] Het gaat dus om 75 werknemers. De relevante vraag is echter in hoeverre internationale medewerkers naar Nederland komen die anders niet naar Nederland zouden komen: een deel van de werknemers werkt nu waarschijnlijk al bij andere Nederlandse farmaceuten of zou dat gaan doen na afronding van een opleiding. We weten dat internationale bedrijven gemiddeld 45 procent meer buitenlandse werknemers hebben.[62] Dat staat gelijk aan circa 35 additionele werknemers. We gaan ervan uit dat dit werknemers zijn die anders niet in Nederland zouden werken.

De waarde die deze werknemers aan de economie toevoegen geldt als een bbp-effect. De Nederlandse economie groeit namelijk met de waarde die zij hieraan toevoegen. De farmaceutische industrie kent een arbeidsproductiviteit die ver boven het landelijk gemiddelde van 115 duizend euro per werkzame persoon per jaar ligt. De productiviteit in de sector bedraagt namelijk circa 580 duizend euro per werkzame persoon per jaar. De sector is daarmee een van de meest productieve sectoren in de Nederlandse economie. Als we dit vermenigvuldigen met het aantal extra buitenlandse werknemers, resulteert een jaarlijks bbp-effect van circa 20 miljoen euro. Slechts een deel van deze toegevoegde waarde resulteert in een welvaartstoename voor Nederland. De welvaartstoename die wel ontstaat, is het gevolg van loonbestedingen van deze internationale werknemers. Dit effect behandelen we in paragraaf 4.2.4.

Lokale impact wijkt af

We gaan ervan uit dat de bedrijvigheid die in het nulalternatief wel in Zijlhoek – De Woerd kan vestigen (maar dat niet meer kan door de komst van Eli Lilly) in het projectalternatief elders buiten de regio vestigt. Daardoor is in een MKBA op landelijke schaal geen sprake van een nettoverlies van deze bedrijvigheid. Lokaal verandert de komst van Eli Lilly de werkgelegenheid wel. Uitgaande van een ruimte-intensiteit van 125 banen per hectare[63] buiten Lilly, zouden op de 2 hectare naast Lilly in het projectalternatief nog 250 banen kunnen worden toegevoegd. Daarmee komt het totaal uit op 750 banen in het projectalternatief.

In het nulalternatief worden 15 hectare ingevuld met deze ruimte-intensiteit. Het gaat daarmee om een geschatte 1.875 banen. Lokaal kunnen er zonder de komst van Eli Lilly fors meer banen worden gerealiseerd die met de komst van Eli Lilly vermoedelijk buiten de regio terecht komen. Voor deze banen is in totaal tevens minder ruimte nodig dan in het projectalternatief met Eli Lilly. De komst van Eli Lilly zorgt er daarentegen wel voor de werkgelegenheid ruim tien jaar eerder ontstaat.

[61] Volgens CBS-statline werkten er in 2024 20.900 werkzame personen in de farmaceutische industrie. Vanuit de Decisio monitor internationals (op basis van CBS Microdata) weten we dat er ongeveer 2.900 internationals in de farmaceutische industrie werken.
[62] Decisio (2025), *Beleidsevaluatie NFIA 2019-2023*
[63] Voor de invulling van de kennisintensieve bedrijvigheid in het nulalternatief wordt uitgegaan van een werkgelegenheidsdichtheid van 125 arbeidsplaatsen per hectare. Deze aanname is gebaseerd op empirische dichtheden van Nederlandse kennis- en innovatiecampussen. Het Leiden Bio Science Park, het grootste Life Sciences & Health-cluster van Nederland, huisvest circa 26.000 werknemers en kent een relatief hoge werkgelegenheidsdichtheid door de concentratie van onderzoeksinstellingen, laboratoria, kennisintensieve bedrijven en ondersteunende functies. Daarnaast laten onderzoeken naar Nederlandse science parks en innovatiecampussen zien dat kennisintensieve bedrijvigheid aanzienlijk arbeidsintensiever is dan reguliere bedrijventerreinen, terwijl de dichtheid doorgaans lager ligt dan op pure kantoorlocaties in sterk stedelijke gebieden. Tegen deze achtergrond wordt 125 arbeidsplaatsen per hectare beschouwd als een realistisch middenniveau voor hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid.

Verder is relevant te herhalen dat het hier gaat om het verschil in werkgelegenheid tussen het nulalternatief en het projectalternatief. In beide alternatieven geldt namelijk dat er fors banen worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie, waarin het gebied voornamelijk uit glastuinbouw bestaat.

Mechanisme 2: afwijkende productiviteit

Als de arbeidsproductiviteit van Eli Lilly groter is dan bij bedrijven waar de arbeiders worden 'weggehaald' of 'verdrongen', stijgt de waarde die zij aan de economie toevoegen. Dit is een netto-effect: haalt Eli Lilly werknemers weg bij andere farmaceutische bedrijven, wordt de positieve economische impact gecompenseerd door een dalende economische impact bij de andere farmaceutische bedrijven. Uit de beleidsevaluatie van de *Netherlands Foreign Investment Agency* (NFIA) weten we dat buitenlandse bedrijven per fte doorgaans zo'n 50 procent productiever zijn dan vergelijkbare Nederlandse bedrijven.[64] In voorliggend onderzoek is dit percentage echter niet bruikbaar. In het geval van Eli Lilly is aannemelijk dat een substantieel deel van de Nederlandse werknemers afkomstig zal zijn uit de reeds internationaal georiënteerde life sciences- en farmaceutische sector, waaronder bedrijven op en rond het Leiden Bio Science Park. Daardoor is een belangrijk deel van de productiviteitswinst waarschijnlijk al gerealiseerd voordat werknemers bij Eli Lilly in dienst treden. Om overschatting van de maatschappelijke baten te voorkomen, wordt daarom uitgegaan van een conservatieve additionele productiviteitsstijging van 5 procent voor Nederlandse werknemers die bij Eli Lilly aan de slag gaan. Deze aanname weerspiegelt de verwachting dat de werknemers van Eli Lilly die al in Nederland werken voor een groot deel al werkzaam zou zijn in relatief productieve bedrijven binnen dezelfde sector. Met deze aanname resulteert evengoed een productiviteitseffect van bijna 15 miljoen euro per jaar. Het gaat hier om het bbp-effect, en nog niet om het MKBA-effect. Niet de volledige bbp-stijging is namelijk een doorvertaling naar welvaart voor Nederland.

Voor het welvaartseffect is namelijk het loonverschil relevant, dat is immers het effect dat bij Nederlandse werknemers terecht komt. Internationaal opererende bedrijven betalen hun werknemers 1 tot 5 procent extra per jaar.[65] Uitgaande van een gemiddeld salaris van 77 duizend euro in de farmaceutische industrie betekent dat werknemers gemiddeld 770 tot 3.850 euro meer verdienen per jaar. Als we uitgaan van de middenwaarde resulteert dit in 2.310 euro per werknemer. Vermenigvuldigd met de werknemers die anders ook in Nederland zouden werken, gaat het om een jaarlijks effect van 1,1 miljoen euro. Als we deze jaarlijkse effecten over de looptijd van de MKBA optellen en terugrekenen naar de waarde van vandaag de dag, ontstaat een welvaartseffect van circa **28 miljoen euro** in netto contante waarden.

Op de schaal van Nederland hebben we het dus over een netto-effect. Lokaal geldt dat de waarde die in de situatie met Eli Lillly aan de economie wordt toegevoegd, lager is dan in het nulalternatief. De bedrijven die dan in Zijlhoek – De Woerd vestigen hebben weliswaar een lagere arbeidsproductiviteit, maar voegen vanaf 2042 meer waarde toe aan de economie. Dat komt doordat in het nulalternatief meer banen ontstaan in het gebied. Wederom geldt dat zowel in het projectalternatief als het nulalternatief sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

4.2.3 Structurele indirecte productiviteit

Naast directe economische effecten ontstaan indirecte economische effecten bij toeleveranciers. Na onderstaand kader met uitleg gaan we in op de omvang van de indirecte effecten die opspelen met de komst van Eli Lilly.

[64] Decisio (2025), *Beleidsevaluatie NFIA 2019-2023*
[65] CBS (2022), *Do firms or workers drive the foreign acquisition wage premium?*

Wat is de indirecte economische impact en wat zijn multipliers?
De indirecte economische impact gaat in op de werkgelegenheid, productiewaarde en de toegevoegde waarde in de rest van de economie dankzij een verandering in economische activiteiten. Het gaat daarbij om de zogenaamde 'achterwaartse' indirecte economische activiteiten, oftewel de activiteiten die bij de toeleveranciers van bedrijven ontstaan doordat producten en diensten worden afgenomen. De indirecte effecten kunnen worden uitgedrukt in 'multipliers'. Als het deel indirect effect ten opzichte van het directe effect bijvoorbeeld 50 procent is, dan betekent dit dat elke euro die bij een bedrijf aan omzet wordt gemaakt elders tot 50 eurocent aan indirecte omzet leidt. In dit geval is de productiewaarde-multiplier 1,5 omdat de totale productiewaarde (omzet) wordt bereikt door de directe productiewaarde met deze multiplier te vermenigvuldigen.

MKBA-effect voor heel Nederland

In het projectalternatief ontstaat indirecte economische impact door bestedingen van Eli Lilly bij toeleveranciers. Het gaat daarbij alleen om de additionele productie die in het nulalternatief niet ontstaat. Oftewel: de productie door de extra internationale werknemers en de verwachte productiviteitswinst van Nederlandse werknemers bij Eli Lilly ten opzichte van wanneer zij bij een ander bedrijf in Nederland hadden gewerkt. De extra productie van Eli Lilly leidt tot 15 miljoen euro aan extra productie bij toeleverende partijen in Nederland. We gaan ervan uit dat circa tien procent hiervan schaarstewinst betreft (zie onderstaand kader). De economische doorwerking van de buitenlandse investeringsimpuls bij toeleveranciers bedraagt naar schatting jaarlijks 1,5 miljoen euro. Verdisconteerd over de looptijd van de analyse resulteert dit in een welvaartseffect van **40 miljoen euro**. Dit is een groter effect dan het directe effect. De reden daarachter is dat naar verwachting een groter deel van deze inkopen bij toeleveranciers ook daadwerkelijk in de Nederlandse maatschappij doorwerken. Voor de lonen van buitenlandse werknemers en de winsten voor Lilly (het directe effect) is dit minder waarschijnlijk.

Schaarstewinsten door inkoop bij toeleveranciers
Voor de economische doorwerking is het relevant om naar de macro-economische productiviteitsstijging te kijken. Als de vraag naar Nederlandse producten en diensten toeneemt, zal dat uiteindelijk doorwerken in vrijwel alle sectoren: er komen meer bestedingen Nederland binnen, deze bestedingen leiden tot bestedingen in andere sectoren (inkoop van bedrijven, lonen werknemers en winsten bedrijfseigenaren), belastingen, hogere vraag naar arbeid, etc. Ook de import neemt toe: de producten en diensten die Nederland niet langer zelf concurrerend kan produceren (door gestegen loonkosten als gevolg van de extra vraag naar arbeid), worden geïmporteerd. Hierdoor herstelt het evenwicht op de handelsbalans en ondertussen blijft de hoger productieve productie dus in Nederland. De macro-economische modellen van het CPB laten zien dat (bij benadering) iedere procent meer export, uiteindelijk leidt tot een 0,2 procent hoger bbp.[66] Dit hogere bbp komt voor de helft door de inzet van extra arbeid, de andere helft dus door productiviteitsstijgingen. Iedere procent meer export, leidt daarmee uiteindelijk tot 0,1 procent productiviteitsstijging op macroniveau. In voorliggend rapport kijken we naar de vooral op exportgerichte productie van Eli Lilly. Van alle productiewaarde die zij bij toeleveranciers veroorzaken, eindigt naar verwachting dus 10 procent als productiviteitswinst en dus schaarstewinst en welvaartseffect.

Lokale impact

Indirecte effecten slaan doorgaans voor een groot deel neer bij nabijgelegen toeleveranciers om transportkosten te kunnen minimaliseren. Voor de lokale context is het daarom relevant om te benoemen dat de bedrijven die zonder Lilly (nulalternatief) op Zijlhoek – De Woerd zouden vestigen, met de komst van Eli Lilly naar verwachting buiten de regio vestigen (projectalternatief). De totale indirecte effecten in het projectalternatief zijn namelijk lager dan in het nulalternatief. Zijlhoek – De Woerd biedt in het nulalternatief meer werkgelegenheid en dit is naar

[66] Zie bijvoorbeeld CPB (2007), Verwachte economische effecten van de Europese Dienstenrichtlijn; en de effecten van de groei van de wereldhandel in CPB (2010), SAFFIER II, en CPB (2021), Het macromodel van het CPB: Saffier 3.0, ook te benaderen via https://www.cpb.nl/webtool-van-het-saffier-model

verwachting in sectoren met grotere regionale inkoopstromen. Daardoor zouden de bestaande bedrijven in de gemeente en regio sterker profiteren in het nulalternatief, dan in het projectalternatief met Eli Lilly.

4.2.4 Bestedingseffecten

Werknemers leveren een bijdrage aan de Nederlandse economie door hun werkzaamheden voor Eli Lilly, maar ook door hun bestedingen in de Nederlandse economie. Dit zijn ook wel de voorwaartse of geïnduceerde economische effecten. Ze geven geld uit aan huur, boodschappen, horeca, evenementen, et cetera. De komst van Eli Lilly leidt alleen tot een netto positief bestedingseffect als er werknemers naar Nederland komen, die anders niet naar Nederland waren gekomen. Immers, werknemers die anders ook in Nederland zouden werken, geven ook in een scenario zonder Eli Lilly geld uit in de Nederlandse economie. In paragraaf 4.2.2 hebben we berekend dat het om circa 35 additionele werknemers gaat.

Zoals in diezelfde paragraaf staat uitgewerkt, gaan we uit van een gemiddeld loon per fte van circa 77 duizend euro. De spaarquote was 5,4 procent in 2025.[67] Uitgaande van een gemiddelde belastingdruk van 30 procent betekent dit, dat jaarlijks per buitenlandse werknemer additioneel 51 duizend euro in de Nederlandse economie wordt besteed. Vermenigvuldigd met de additionele fte's komen de bestedingen van buitenlandse werknemers op 1,7 miljoen euro per jaar. Schatten we in dat 10 procent daarvan als schaarstewinsten bij Nederlandse bedrijven belanden, leidt dat dus tot een toename van de Nederlandse welvaart van 170 duizend euro per jaar.

Aanvullend daarop trekken internationale farmaceutische bedrijven zakelijke bezoekers. Bijvoorbeeld voor werkbezoeken, evenementen of congressen. Zo wordt geschat dat het Leiden Bio Science Park (LBSP) leidt tot jaarlijks 136 duizend zakelijke overnachtingen.[68,69] Zakelijke bezoekers geven gemiddeld 350 euro per dag uit.[70] Daarnaast trokken de 17,7 duizend fte gemiddeld 8 zakelijke bezoekers aan. Als de 35 additionele fte's ook gemiddeld 8 zakelijke bezoekers per jaar aantrekken, leidt dat tot 270 zakelijke bezoekers per jaar. Uitgaande van een gemiddelde verblijfsduur van drie dagen leidt dat tot bestedingen van zakelijke bezoekers van 280 duizend euro per jaar.[71] Schatten we in dat 10 procent daarvan productiviteitswinst is, leidt dat dus tot een welvaartseffect van 28 duizend euro per jaar.

Naast zakelijke bezoekers trekken internationale werknemers privébezoeken: bijvoorbeeld doordat familieleden of vrienden ze komen bezoeken. Uit de monitor internationale organisaties in Den Haag (2026) blijkt dat internationale organisaties gemiddeld per fte 3,17 privébezoeken met gemiddeld 6,7 verblijfsdagen per jaar aantrekken (op basis van statistieken van de NBTC). Privébezoekers spenderen gemiddeld 199 euro per dag.[72] Als we aannemen dat deze uitgangspunten ook gelden voor de circa 35 internationale werknemers van Eli Lilly, komen daarmee de jaarlijkse bestedingen van privébezoekers naar schatting uit op 130 duizend euro. Als we hiervan wederom 10 procent nemen, resulteert een welvaartseffect van 13 duizend euro per jaar.

[67] CPB (2025), CEP 2025, Cijfers
[68] Ter vergelijking: LBSP kende 17.700 duizend fte in 2022
[69] Decisio (2023), *Eenmeting economische impact Leiden Bio Science Park*
[70] Decisio (2026), *monitor internationale organisaties regio Den Haag & NBTC*, Cijfers internationale bezoekers Nederland (2022)
[71] Dit is 3.500 zakelijke internationale bezoekers vermenigvuldigd met 350 euro per dag, uitgaande van drie dagen verblijfsduur.
[72] Decisio (2026) monitor internationale organisaties regio Den Haag & NBTC, Cijfers internationale bezoekers Nederland (2022)

De combinatie van deze drie groepen resulteert in een jaarlijks bestedingseffect van 210 duizend euro. Verdisconteerd over de looptijd van de MKBA-berekeningen, ontstaat een welvaartseffect van circa **5,5 miljoen euro** in netto contante waarden. Dat wil dus zeggen dat de jaarlijkse baten opgeteld over de looptijd van de MKBA teruggerekend naar de waarde van vandaag de dag neerkomen op circa 5,5 miljoen euro.

Tabel 4-1 Structurele bestedingseffecten in zichtjaar 2040 en het totale effect in netto contante waarde (NCW in miljoenen euro) over de looptijd van de analyse

Categorieën	Jaarlijks effect in nominale waarden	Welvaartseffect in NCW
1. Werknemers	€ 0,17	€ 4,5
2. Zakelijke bezoekers	€ 0,03	€ 0,7
3. Privébezoekers	€ 0,01	€ 0,3
Totaal	**€ 0,21**	**€ 5,5**

Lokaal pakt bestedingseffect anders uit

In de MKBA-berekeningen kijken we enkel naar de netto-toevoeging van internationale werknemers. Lokaal zijn ook de totale aantallen werknemers in de gemeente Katwijk en de bredere regio van belang. In het projectalternatief met Eli Lilly verwachten we 105 internationale werknemers. Dit is gebaseerd op de Monitor Internationals van Decisio die het sectorgemiddelde op 15 procent van de werknemers berekent. Daar bovenop komt dat internationale organisaties doorgaans een 40 procent hoger aandeel internationale werknemers kent.

In het nulalternatief verwachten we meer internationale werknemers. De verwachte bedrijven kennen een lager aandeel internationale werknemers, maar kennen een hogere totale werkgelegenheid. Zij kennen in totaal hogere bestedingen dan de internationale werknemers van Eli Lilly omdat zij met meer zijn. In het projectalternatief doet deze groep deze bestedingen buiten de regio. Daarbij is wel relevant om te vermelden dat de effecten in het projectalternatief circa 12 jaar eerder ontstaan door de komst van Eli Lilly. Daarnaast is relevant te herhalen dat zowel in het nulalternatief als het projectalternatief meer bestedingseffecten zullen ontstaan ten opzichte van de huidige situatie.

4.2.5 Belastingopbrengsten

Er zijn een aantal belastingen die voor welvaartseffecten kunnen zorgen die verschillen tussen het nulalternatief en het projectalternatief. Onderstaand behandelen we de inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting, belasting over toegevoegde waarde (BTW) en de onroerendezaakbelasting (OZB).

Inkomstenbelasting

De komst van Eli Lilly kan op twee manieren extra inkomstenbelasting opleveren, namelijk door de inkomstenbelasting van additionele buitenlandse werknemers die naar Nederland komen en op het moment dat Eli Lilly werknemers meer betaalt dan andere bedrijven in de sector. De additionele inkomstenbelasting die wordt ontvangen over de werknemers die in het nulalternatief elders in Nederland zouden werken, is al meegerekend onder het structurele productiviteitseffect.

Uitgaande van een gemiddeld jaarsalaris van 77 duizend euro, circa 35 additionele internationale werknemers en een gemiddelde belastingdruk van 30 procent, schatten we dat buitenlandse werknemers jaarlijks 0,8 miljoen euro aan belastinginkomsten opbrengen. Omdat deze werknemers zonder Eli Lilly niet in Nederland zouden werken is dit een netto-effect. Verdisconteerd over de looptijd van de MKBA gaat het om een welvaartseffect van **20 miljoen euro** netto contante waarde.

Vennootschapsbelasting

Op het moment dat bedrijven winst maken dragen ze vennootschapsbelasting af, wat tot opbrengsten leidt voor de Rijksoverheid. Het is sterk de vraag hoe hoog deze opbrengsten zullen zijn in het projectalternatief. Allereerst omdat het onduidelijk is of Eli Lilly direct winstgevend zal zijn. Afschrijvingen op grote investeringen kunnen de winstgevendheid drukken. Daarnaast hebben we onvoldoende zicht op waar de belasting afgedragen wordt vanwege de internationale aard van de organisatie. Het is dus een potentiële opbrengst maar het is lastig in te schatten hoeveel dit concreet gaat opleveren. We beoordelen het effect daarom met een **'0/+'**. Al weten we niet hoe groot deze plus is.

De vennootschapsbelasting die de bedrijven afdragen die alleen in het nulalternatief in Zijlhoek – De Woerd zouden vestigen is niet relevant. In het projectalternatief landt deze bedrijvigheid namelijk elders in Nederland, waar ze naar verwachting evenveel vennootschapsbelasting zullen afdragen.

Btw-inkomsten

De extra bestedingen die gedaan worden door buitenlandse werknemers, hogere salarissen en buitenlandse bezoekers leiden tot extra btw-inkomsten. In Nederland bedraagt het lage btw-tarief 9 procent en het hoge btw-tarief 21 procent. Gemiddeld is de betaalde btw over consumptieve bestedingen 16,2 procent.[73]

In paragraaf 4.2.4 zagen we dat bestedingen van de drie groepen opgeteld op 2,1 miljoen euro per jaar uitkomen. Uitgaande van het gemiddelde btw-tarief van 16,2 procent, levert dat 350 duizend euro btw-inkomsten per jaar op. Voor een deel speelt verdringing van andere bestedingen (en dus btw-opbrengsten) een rol. Tevens geldt dat dit effect onderdeel uitmaakt van het bestedingseffect in paragraaf 4.2.4. Daarom vertegenwoordigen deze belastingopbrengsten geen additioneel welvaartseffect ten opzichte van de elders gekwantificeerde effecten.

Onroerendezaakbelasting

De vestiging van Eli Lilly kan leiden tot hogere opbrengsten uit de onroerendezaakbelasting (OZB). De OZB wordt geheven op basis van de WOZ-waarde van onroerende zaken, waaronder bedrijfspanden. OZB-belasting is een gemeentelijke belasting en komt dus niet ten goede van de Rijksoverheid. Het ruimtebeslag van Eli Lilly is naar schatting 20 hectare. De onroerendezaakbelasting voor niet-woningen in Katwijk is 0,6185 procent van de WOZ-waarde.[74]

In het nulalternatief wordt Zijlhoek-De Woerd ingevuld met kennisintensieve bedrijvigheid dat OZB afdraagt op basis van de WOZ-waarde van de gerealiseerde bedrijfsgebouwen. In het projectalternatief vestigt Eli Lilly zich in Zijlhoek – De Woerd en komt meer ruimte beschikbaar voor bedrijfsvastgoed (22 hectare ten opzichte van 15 hectare in het nulalternatief). Hierdoor is niet alleen sprake van een andere invulling van het terrein, maar ook van een grotere totale omvang van bedrijfsvastgoed waarover OZB kan worden geheven.

Op lokaal niveau kan dit leiden tot hogere OZB-opbrengsten voor de gemeente Katwijk. Dit effect wordt enerzijds bepaald door de waarde van het vastgoed van Eli Lilly, dat naar verwachting relatief kapitaalintensief is, en anderzijds door de extra bedrijvigheid die binnen de regio kan worden gefaciliteerd als gevolg van het grotere netto ruimteaanbod. Daarbij geldt dat niet-woningen doorgaans een hogere OZB-opbrengst genereren dan

[73] CPB (2026), *Consistente prijzen in MKBA's: update correctiefactor voor indirecte belastingen en subsidies*
[74] Gemeente Katwijk, Website: *Gemeentelijke belastingen*

woningen. Gemeenten kunnen voor niet-woningen zowel een eigenaren- als gebruikersbelasting heffen, terwijl voor woningen uitsluitend een eigenarenbelasting geldt; bovendien liggen de tarieven voor niet-woningen in de praktijk veelal hoger.

Op nationaal niveau is de interpretatie anders. De bedrijvigheid die zich in het nulalternatief op Zijlhoek-De Woerd zou vestigen, verdwijnt niet uit Nederland, maar vestigt zich in het projectalternatief op een andere locatie. Ook daar worden OZB-opbrengsten gegenereerd. Tegelijkertijd geldt dat de locaties waarop deze regionale bedrijvigheid in het projectalternatief terechtkomt, in het nulalternatief mogelijk een andere functie zouden hebben gekregen. Het netto nationale effect hangt daardoor af van de mate waarin de vestiging van Eli Lilly en de daarmee samenhangende herschikking van bedrijvigheid leiden tot een hogere totale WOZ-waarde van het Nederlandse (bedrijfs)vastgoed. Voor zover sprake is van additioneel ruimtegebruik en vastgoedwaarde resulteert dit in hogere OZB-opbrengsten; voor zover uitsluitend sprake is van een verplaatsing van economische activiteiten betreft het voornamelijk een verschuiving van belastingopbrengsten tussen gemeenten. Op landelijke schaal beoordelen we het effect daarom met **'-/+'**. Lokaal is dit dus een positief effect.

4.2.6 Vestigingsklimaat, economisch ecosysteem en innovatie

We gaan in deze paragraaf in op deze voorwaartse economische effecten zoals kennisontwikkeling en versterking van het life sciences-cluster en de impact op het vestigings- en investeringsklimaat.

Versterking van het life sciences-cluster (Leiden Bio Science Park)

De vestiging van Eli Lilly in Katwijk versterkt de positie van Nederland binnen de Europese farmaceutische waardeketen, onder meer door de koppeling met het Leiden Bio Science Park en de nabijheid van het Europees Geneesmiddelenagentschap (EMA) in Amsterdam. De komst van Eli Lilly draagt daarnaast bij aan het completeren van de waardeketen binnen het Leiden Bio Science Park, doordat grootschalige farmaceutische productie wordt toegevoegd aan een bestaande concentratie van onderzoek, ontwikkeling en onderwijs. Dit draagt bij aan een geïntegreerd economisch "end-to-end"-ecosysteem waarin kennisontwikkeling, innovatie en productie geografisch zijn geconcentreerd, wat essentieel is voor internationale concurrentiekracht. Deze combinatie leidt tot een robuuster en beter geïntegreerd economisch ecosysteem voor geneesmiddelenontwikkeling en productie, en draagt bij aan de leveringszekerheid en concurrentiekracht van de Europese geneesmiddelenvoorziening.

De komst van Eli Lilly betekent daarbij ook een krachtige bijdrage van de gemeente Katwijk aan een van de speerpunten van de regionale economie. Tegelijkertijd verdwijnt er ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid in Zijlhoek – De Woerd die ook ondersteunend zou moeten worden aan andere regionale economische speerpuntsectoren. Het gaat met name over de drone- en space-ecosystemen.

Kennis-spillovers

De aanwezigheid van een internationale speler als Eli Lilly zorgt naar verwachting voor intensievere samenwerking en kennisuitwisseling tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van het cluster voor aanvullende investeringen. Een grote internationale partij als Eli Lilly kan zodoende als een soort magneet werken en het cluster versterken door nieuwe ketenpartners naar de regio te trekken.

In de beleidsevaluatie van de NFIA werd geconcludeerd dat buitenlandse bedrijven kennis en innovatie meebrengen die leiden tot positieve kennisspillovers.[75] Deze spillovers versterken het economische innovatie-ecosysteem in Nederland en dragen bij aan de concurrentiepositie van Nederlandse bedrijven. Kennisspillovers ontstaan vooral doordat buitenlandse bedrijven zich fysiek dichtbij andere bedrijven vestigen (fysieke nabijheid), waardoor kennis makkelijk wordt uitgewisseld. En doordat zij internationale kenniswerkers meenemen naar Nederland (kennismigratie), die hun kennis en ervaring delen met Nederlandse collega's.

R&D en innovatie

Eli Lilly kan met haar onderzoeksfaciliteiten en R&D-budgetten een belangrijke bijdrage leveren aan Nederlandse innovatie. Dit is belangrijk want Nederland blijft achter op andere Europese landen als het gaat om het percentage R&D ten opzichte van het bruto binnenlands product. In 2024 was dit 2,3 procent. De oorzaak hiervan is volgens TNO de relatief achterblijvende private uitgaven aan R&D.[76]

Eli Lilly is gericht op innovatieve geneesmiddelen op gebieden zoals diabetes, oncologie en neurologische aandoeningen. De combinatie van hoogwaardige productie, geavanceerde technologie en samenwerking met het bestaande economische ecosysteem draagt bij aan verdere kennisontwikkeling, innovatie en toepassing van nieuwe medische technologieën in Nederland

Het Nederlandse investerings- en vestigingsklimaat

De komst van Eli Lilly naar Katwijk heeft een belangrijke signaalfunctie voor het internationale investeringsklimaat van Nederland. De NFIA-evaluatie laat zien dat het aantrekken van hoogwaardige buitenlandse bedrijven bijdraagt aan de internationale positionering van Nederland als aantrekkelijk vestigingsland, waarbij met name investeringen in kennisintensieve sectoren en sterke ecosystemen gewenst zijn.

De komst van Eli Lilly sluit bovendien goed aan bij het nieuwe industriebeleid van de overheid waarin de focus wordt gelegd op zes groeimarkten, waarvan biotechnologie er één is.[77] Hiermee past de vestiging van Eli Lilly binnen de visie van het Ministerie van Economische Zaken om buitenlandse bedrijven aan te trekken die bijdragen aan strategische sectoren, innovatie ecosystemen en het duurzame verdienvermogen van Nederland.

Tegenover deze positieve signaalfunctie van de komst van Eli Lilly naar Katwijk staat een reëel afbreukrisico voor de internationale positionering van Nederland als investeringslocatie indien de komst niet door kan gaan. Wanneer een investering van deze omvang, in dit stadium en met de aanwezige publieke aandacht niet door kan gaan, heeft dit ook effect op de toekomstige investeringsbeslissingen van andere buitenlandse bedrijven. Het stuklopen van de komst van Eli Lilly zou dus reputatieschade kunnen aanbrengen aan het Nederlandse vestigingsklimaat. Dit terwijl het concurrentievermogen van Nederland afgelopen jaar al afzwakte en Nederland naar de tiende plek daalde van aantrekkelijkste Europese landen voor *foreign direct investments*.[78] Andersom kan de bewuste keuze van een partij als Eli Lilly ook bevestigen hoe aantrekkelijk het vestigingsklimaat in Nederland en in het bijzonder de regio Amsterdam – Leiden voor farmaceutische bedrijven is.

Als we al deze voorwaartse effecten op de Nederlandse economie in ogenschouw nemen, is de komst van Eli Lilly gunstig voor het nationale vestigings- en investeringsklimaat en voor de bedrijven die al in het life sciences-cluster

[75] Decisio (2025), *Beleidsevaluatie NFIA 2019-2023*
[76] TNO (2024). De lange weg voor Nederland naar de wereldwijde innovatietop
[77] Rijksoverheid (2025), *Wie niet kiest, verliest: nieuw industriebeleid met focus.*
[78] EY (2025), *Netherlands Attractiveness Survey 2025: Making tough choices for a strategic shift.*

gevestigd zijn. Daarom beoordelen we het effect kwalitatief met een **'+'**. De effecten zijn lastig in te schatten, maar kunnen in een substantiële welvaartswinst resulteren.

Eli Lilly stelt zelf dat de vestiging in Katwijk niet alleen werkgelegenheid oplevert, maar ook bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van het life sciences-cluster rond het Leiden Bio Science Park. Volgens het bedrijf ontstaan operationele synergieën tussen bedrijven, wordt de regionale toeleveringsketen versterkt en nemen de samenwerkingsmogelijkheden tussen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden toe. Daarnaast noemt Lilly de beschikbaarheid van hoogopgeleid talent, sterke kennisinstellingen en bestaande farmaceutische expertise als belangrijke redenen om juist voor deze locatie te kiezen.

4.2.7 Strategische autonomie

Overheidsingrijpen is legitiem wanneer het bijdraagt aan het versterken van de strategische autonomie, bijvoorbeeld door investeringen te verwelkomen die niet alleen economische voordelen bieden, maar ook bijdragen aan de weerbaarheid van vitale sectoren. In dit kader hanteert de EU steeds vaker het beleidskader van de 3 P's: Promote, Protect en Partner. Dit betekent enerzijds het actief stimuleren van strategische sectoren (promote), het beschermen van kritieke technologieën en infrastructuur tegen ongewenste overnames of kennislekkage (protect), en het aangaan van gerichte samenwerkingen met betrouwbare internationale partners (partner). De komst van Eli Lilly naar Katwijk draagt bij aan de strategische autonomie van Nederland en Europa op het gebied van geneesmiddelenproductie.[79] De nieuwe faciliteit vergroot de Europese capaciteit om innovatieve medicijnen lokaal te produceren, waarmee de afhankelijkheid van mondiale productieketens wordt verkleind en beter kan worden ingespeeld op regionale vraag en schommelingen in de beschikbaarheid van geneesmiddelen. De keuze om productie dichter bij de afzetmarkt te organiseren sluit aan bij een bredere geopolitieke en economische trend, waarin landen en regio's hun leveringszekerheid van essentiële producten willen versterken.

Daarbij dient wel de kanttekening te worden gemaakt dat de andere locatie op de shortlist van Eli Lilly in Zweden lag. Aangezien we Zweden als betrouwbare partner beschouwen, moeten de positieve effecten van strategische autonomie niet worden overschat. Omdat het faciliteren van een locatie in Nederland de komst van Eli Lilly zeker mogelijk maakt, beoordelen we het effect evengoed kwalitatief met een **'+'**. We weten namelijk niet welke mogelijke vestigingsobstakels op andere plekken in Europa bestaan.

4.3 Bereikbaarheid en mobiliteit

4.3.1 Reistijdeffecten automobilist

De effecten op de bereikbaarheid voor de automobilist bestaan uit twee onderdelen:

1. De komst van Eli Lilly leidt tot veranderende verkeersstromen. Er gaat verkeer van en naar het terrein.
2. De investeringen in de infrastructuur en in het bijzonder het kruispunt van de N206 met de Molentuinweg zorgt voor minder congestie bij het kruispunt. En het wegnemen van de verkeerslichten zorgt voor minder wachttijd.

[79] De faciliteit in Katwijk zal geavanceerde productietechnologieën gebruiken om te kunnen voldoen aan de behoeften van Lilly's groeiende portfolio van orale vaste geneesmiddelen op het gebied van cardiometabole gezondheid (bijvoorbeeld diabetes en obesitas), neurowetenschappen, oncologie en immunologie (Bron: Eli Lilly)

Effect van vestiging Eli Lilly

Voor de reistijdeffecten voor automobilisten is aangesloten bij de beschikbare verkeerskundige onderzoeken naar de komst van Eli Lilly. Deze onderzoeken vergelijken de autonome situatie met een situatie waarin Eli Lilly zich in Katwijk vestigt. Daaruit blijkt dat de extra verkeersdruk door Eli Lilly slechts leidt tot zeer beperkte veranderingen in de doorstroming. Op trajectniveau nemen reistijden met enkele seconden toe en worden de effecten op zowel het autoverkeer als het lijnbusverkeer als verwaarloosbaar beoordeeld. De onderzoeken concluderen dat de komst van Eli Lilly geen nieuwe verkeerskundige knelpunten veroorzaakt ten opzichte van de autonome ontwikkeling.[80,81] Voor de MKBA is echter de vergelijking tussen het nulalternatief en het projectalternatief relevant. In het nulalternatief wordt het gebied ontwikkeld met onder andere kennisintensieve bedrijvigheid en woningen. Hierdoor ontstaat ook in het nulalternatief extra autoverkeer ten opzichte van de huidige situatie. Waarschijnlijk zelfs meer dan met de komst van Eli Lilly Vermoedelijk zijn de vertragingen in het nulalternatief groter doordat evenveel woningen en meer werkgelegenheid aan het gebied wordt toegevoegd. Gegeven de conclusie uit de verkeersonderzoeken dat de extra verkeersdruk als gevolg van de komst van Eli Lilly verwaarloosbaar is, verwachten wij dat de reistijdeffecten van de vestiging van Eli Lilly ten opzichte van het nulalternatief ook beperkt zullen zijn (eerder positief dan negatief). Ook gaat het grootste deel van het verkeer in de richting van de A44: het effect op de verkeershinder in Katwijk door de komst van Eli Lilly is daardoor nihil.

Investeringen in Molentuinweg

In het projectalternatief wordt het kruispunt N206-Molentuinweg aangepast, wat zal leiden tot een betere doorstroming en kortere wachttijden voor automobilisten. In het nulalternatief gebeurt dit niet omdat Rijksmiddelen uitblijven. Deze reistijdwinst kan worden gewaardeerd (in euro's) met behulp van kengetallen voor de reistijdwaardering per uur (de Value of Time, VoT). Tabel 1 in Bijlage 2 geeft een overzicht weer van de Value of Time voor automobilisten, op basis van de door het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) in 2023 gepubliceerde kengetallen.[82] Voor het berekenen van de reistijdwinsten is daarnaast gebruikgemaakt van intensiteiten op het kruispunt die we hebben verkregen uit vertrouwelijke documenten van de gemeente.

In het projectalternatief wordt ter hoogte van de Molentuinweg een onderdoorgang gerealiseerd. Hierdoor kan het doorgaande verkeer op de N206 ongehinderd doorrijden en is het niet langer afhankelijk van verkeerslichten. De ontsluiting met de Molentuinweg kan op meerdere manier plaatsvinden: met een verkeerslicht, rotonde of andere oplossing. Dat moet nog worden uitgewerkt. Dit resulteert in reistijdwinst voor automobilisten op deze route. De reistijdwinst bestaat uit twee onderdelen:

1. Het feit dat het verkeerslicht verdwijnt. Daardoor hoeft niet langer gewacht te worden. Ongeacht of er lange wachtrijen ontstaan voor het verkeerslicht is dit een prettigere situatie.
2. Behalve dat het wachten voor het verkeerslicht verdwijnt, neemt ook de capaciteit van het kruispunt toe. In de spitsen staan er momenteel geregeld lange wachtrijen, doordat de capaciteit eigenlijk te beperkt is. Met de investeringen in de vrijliggende busbaan wordt dit probleem al voor een deel verholpen (ook in het nulalternatief), maar enige opstoppingen en wachtrijen op de Molentuinweg zullen blijven bestaan.[83] Deze zullen afnemen als het kruispunt ongelijkvloers wordt.

[80] 4cast. (2026). *Verkeersonderzoek Mondriaan*.
[81] DTV. (2026). Verkeerseffecten RO-Ontwikkeling Zijlweg –De Woerd. In *Eindrapport Simulatiestudie N206*.
NB: In de second opinion op de BOPA adviseert Haskoning om nogmaals naar dit rapport te kijken. Eventuele wijzigingen in de conclusies van dit rapport kunnen doorwerken in de beoordeling van dit effect.
[82] Rijkswaterstaat (Steunpunt Economische Expertise) (2023). Kengetallen Bereikbaarheid. Uitgevoerd door Significant in 2023.
[83] 4cast. (2021). *Verkeersonderzoek Valkenhorst*.

Doorstroming door opheffen verkeerslicht

Uit de verkeersonderzoeken blijkt dat circa 85 procent van het verkeer op de N206 blijft en niet afslaat van/naar de Molentuinweg. Voor deze groep ontstaat dus een directe reistijdwinst doordat geen verkeerslicht meer hoeft te worden gepasseerd. Nederlandse richtlijnen hanteren geen vaste gemiddelde vertraging per verkeerslicht. Dit is namelijk afhankelijk van de cyclusduur van het verkeerslicht, de verkeersintensiteit en de kans dat een weggebruiker rood licht treft. De richtlijn is wel om een cyclus maximaal 120 seconden te laten duren: anders moet verkeer te lang wachten en ontstaat het risico op door rood rijden. Als deze cyclus te kort is om al het verkeer af te handelen, ontstaan er wachtrijen die niet in één keer door groen kunnen rijden. Praktijkvoorbeelden laten gemiddelde vertragingen zien in de orde van 15–40 seconden per voertuig per verkeerslicht.[84,85] In verschillende gesprekken met de gemeente wordt aangegeven dat dit kruispunt tot ernstige verkeershinder leidt. We gaan daarom uit van de bovengrens van deze bandbreedte en nemen in de spits 40 seconden per auto. Buiten de spits zal de congestie op het kruispunt aanzienlijk minder zijn en verwachten we dat auto's sneller door kunnen rijden bij het verkeerslicht. De kans dat automobilisten moeten wachten op een volgende groenfase is dan beperkt. Daarom nemen we buiten de spits de helft van de vertraging, dus 20 seconden per voertuig. In de spits rekenen we met 260 werkdagen per jaar (52 weken maal 5 werkdagen). Voor de reistijdwinst buiten de spits rekenen we wel met 365 dagen per jaar, omdat ook automobilisten in het weekend profijt hebben van de vermeden verkeerslichten. Ook is de verwachting dat het kruispunt vanaf 2036 gereed is en dus vanaf dit jaar de effecten worden ervaren. Dit resulteert in een NCW van circa **75 miljoen euro**. Dit zijn niet de effecten per jaar, maar de totale effecten over de looptijd van de MKBA teruggerekend naar de waarde van vandaag de dag.

Afname congestie en effect extra capaciteit bij het kruispunt met de Molentuinweg

Voor verkeer van en naar de Molentuinweg blijft mogelijk sprake van enige wachttijd, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting van het kruispunt. Voor 15 procent van het verkeer rekenen we dus geen direct voordeel van het verdwijnen van het verkeerslicht. Wel zal de congestie – met wachtrijen oplopend tot 100 meter op de Molentuinweg in de avondspits – verdwijnen als de onderdoorgang van de N206 wordt gerealiseerd. Een deel van het congestieprobleem wordt overigens al opgelost door het aanleggen van de vrijliggende busbaan (ook in het nulalternatief). Hierdoor hoeft de bus (12 keer per uur in de spits) niet meer in de regeling van het verkeerslicht mee en is er meer capaciteit voor de doorstroming van de rest van het verkeer. Het probleem wordt dus kleiner door het realiseren van de busbaan, maar wordt groter doordat er wel nieuwe woningen in Katwijk bij komen.

De exacte resterende congestieproblemen en de bijdrage van de aanleg van de onderdoorgang bij de Molentuinweg zijn niet doorgerekend. Wel is bekend dat na realisatie van de busbaan er rond de N206, vanaf de aansluiting op de N441 tot de Zeeweg, nog 349 voertuigverliesuren in de avondspits optreden (na toevoeging van 5.600 woningen in Valkenhorst).[86] Deze ontstaan vooral bij de aansluiting met de N441 en bij het kruispunt met de Molentuinweg. Als we ervan uitgaan dat met de nieuwe onderdoorgang 30 procent van deze congestie wordt opgelost, dan leidt dat tot een reductie van 30.000 voertuigverliesuren per jaar. Dat komt overeen met een batenpost van ruim 300.000 euro per jaar, oftewel circa **10 miljoen euro** in contante waarden. Inclusief de reistijdwinsten als gevolg van het niet meer (regulier) wachten voor de verkeerslichten, komen de totale reistijdbaten uit op circa **85 miljoen euro (NCW)** en een nominale jaarlijkse effect van **3,5 miljoen euro.**[87]

[84] Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (2026, 7 april). *Factsheet: Innovaties doorstroming fietsers*.
[85] *DTV. (2025). Maatregelen Europaplein – spoorwegovergang – rotonde Den Uylsingel.*
[86] 4cast. (2021). *Verkeersonderzoek Valkenhorst*.
[87] Deze reistijdwinst kijkt alleen naar de intensiteiten van de komst van Eli Lilly. In het nulalternatief zullen er meer werknemers werkzaam zijn in het plangebied dan bij de komst van Eli Lilly, waardoor meer personen profijt hebben van de verbeterde infrastructuur. Hierdoor kan dit effect mogelijk nog iets hoger uitvallen dan hier is meegegeven.

Lokale impact

De reistijdbaten voor automobilisten ontstaan doordat het Rijk bijdraagt aan investeringen in de lokale infrastructuur. Deze investeringen worden echter niet uitsluitend door het Rijk gefinancierd. Ook de provincie en de gemeente leveren een bijdrage. Hierdoor worden de kosten gedragen door verschillende overheden en uiteindelijk door de belastingbetaler. De baten slaan daarentegen vooral lokaal en regionaal neer. Met name weggebruikers die gebruikmaken van de kruising N206-Molentuinweg profiteren van kortere reistijden. In het nulalternatief zouden deze weggebruikers nog steeds stil moeten staan bij de stoplichten en dus reistijdverliezen hebben. Het gaat daarbij vooral om bewoners (zowel de huidige bewoners als nieuwe bewoners), werknemers en andere reizigers uit de omgeving.

4.3.2 Reistijdeffecten OV

In de zomer van 2026 wordt een vrijliggende busbaan gerealiseerd ter hoogte van de kruising N206-Molentuinweg. Deze maatregel maakt geen onderdeel uit van de met Rijksmiddelen gefinancierde investeringen aan het kruispunt en is opgenomen in zowel het nulalternatief als het projectalternatief. Door de busbaan hoeven bussen niet meer aan te sluiten in de normale file op de autoweg en blijven eventuele reistijdveranderingen als gevolg van de komst van Eli Lilly (en de bijbehorende Rijksgelden) zeer beperkt. Omdat er tussen beide alternatieven geen betekenisvol verschil ontstaat in de reistijden van OV-reizigers, worden de reistijdbaten voor het openbaar vervoer in de MKBA op nul **'0'** verondersteld.

4.3.3 Reistijdseffecten fietser

In het projectalternatief worden infrastructurele maatregelen gerealiseerd die de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers verbeteren. Zo wordt een langzaamverkeerbrug over de Oude Rijn aangelegd en wordt de HOV-halte bij de Torenlaan voor langzaam verkeer beter toegankelijk gemaakt door de aanleg van een tunnel. Hierdoor profiteren bestaande fietsers van een betere verbinding en kortere routes, waardoor hun reistijd afneemt. Dit resulteert in een positief reistijdeffect voor gebruikers die reeds van de fiets gebruikmaken. Aangezien we geen gegevens hebben over de hoeveelheid fietsers die momenteel al op de fiets deze routes afleggen en hoeveel reistijd met deze aanpassingen wordt bespaard kan dit effect niet worden gekwantificeerd.

Reistijdeffecten door modal shift

Daarnaast is het aannemelijk dat de verbeterde infrastructuur een deel van de reizigers stimuleert om vaker voor de fiets te kiezen. Dit kan leiden tot een verschuiving van gemotoriseerd verkeer naar de fiets. Tegelijkertijd profiteren niet alleen fietsers van de infrastructurele verbeteringen. Zo wordt het kruispunt N206-Molentuinweg aangepast om de doorstroming van het autoverkeer te verbeteren en wordt de fietsverbinding naar de HOV-halte bij de Torenlaan versterkt, waardoor dus ook de auto- en OV-bereikbaarheid worden verbeterd. De maatregelen kunnen daardoor zowel het gebruik van de auto, de fiets als het openbaar vervoer aantrekkelijker maken. Over de omvang en richting van deze effecten zijn echter geen gegevens beschikbaar. Het is daarom niet bekend of daadwerkelijk een modal shift zal optreden en, zo ja, in de richting van welke verbeterde modaliteiten. Gezien het feit dat de maatregelen voordelen bieden voor meerdere vervoerswijzen, verwachten wij dat eventuele verschuivingen in vervoerskeuze beperkt zullen zijn en dat het netto-effect op de modal split en daarmee het reistijdeffect van nieuwe fietsers waarschijnlijk niet groot zal zijn. We berekenen voor zowel de auto, OV als de fiets dus geen reistijdeffecten door uitwijking naar alternatieve modaliteiten. Het is echter van belang te benoemen dat voor alle modaliteiten de bereikbaarheid verbetert, wat positief is voor de inwoners van de gemeente.

Hierboven gaan we in op de positieve effecten door infrastructurele ingrepen in het projectalternatief. In een MKBA is de vergelijking met de aanpassingen in het nulalternatief van belang. Het is niet bekend hoe de gebiedsontsluiting in het nulalternatief precies wordt vormgegeven, maar vast staat dat een vorm van ontsluiting

noodzakelijk is. Bovendien bestonden er al vóór de komst van Eli Lilly plannen in het WOKT voor zowel de langzaamverkeerbrug als de tunnel. Daarom achten wij het aannemelijk dat deze of vergelijkbare maatregelen ook zonder de komst van Eli Lilly zouden zijn gerealiseerd, zij het op een later moment. Het verschil tussen het projectalternatief en het nulalternatief zit daarmee vooral in de timing van de investeringen. In het projectalternatief kunnen reizigers eerder gebruikmaken van de verbeterde infrastructuur, waardoor de bijbehorende reistijdeffecten eerder optreden. Om die reden wordt dit effect kwalitatief beoordeeld als een **'+'.**

Lokale impact

In het projectalternatief worden de infrastructurele aanpassingen medegefinancierd met rijksmiddelen. De investeringen worden echter niet volledig door het Rijk bekostigd. Ook andere overheden, zoals de provincie en de gemeente, dragen hieraan bij. De kosten komen daarmee terecht bij verschillende overheden en uiteindelijk bij de belastingbetaler, terwijl de baten vooral lokaal neerslaan. De voordelen van de langzaamverkeerbrug over de Oude Rijn en de verbeterde toegang tot de HOV-halte bij de Torenlaan komen voornamelijk ten goede aan fietsers uit Katwijk en de omliggende gemeenten die gebruikmaken van deze verbindingen. In het nulalternatief liggen de kosten van de investeringen bij de gemeente zelf. Op dat moment liggen zowel de kosten als de baten in de gemeente.

4.3.4 Verkeersveiligheid

Vanuit verkeersveiligheidsperspectief brengt fietsen meer risico's met zich mee ten opzichte van het gebruik van andere modaliteiten. Fietsers zijn kwetsbaarder dan bijvoorbeeld automobilisten: bij een ongeluk zijn de consequenties voor fietsers vaak groter (bijvoorbeeld letselschade). Hierdoor liggen de gemiddelde kosten van verkeersonveiligheid per kilometer hoger voor de fiets dan voor de auto. Het projectalternatief kan vanuit verkeersveiligheidsoogpunt twee tegengestelde effecten hebben. Enerzijds zorgen de infrastructurele aanpassingen ervoor dat bestaande fietsers minder kilometers hoeven af te leggen. Dit is positief voor de verkeersveiligheid, omdat blootstelling aan ongevalsrisico's afneemt. Anderzijds kan verbeterde fietsinfrastructuur reizigers stimuleren om vaker voor de fiets te kiezen, waardoor het aantal fietskilometers juist toeneemt. Tegelijkertijd maken de infrastructurele verbeteringen niet alleen de fiets aantrekkelijker. Ook de bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer verbetert. Hierdoor is onzeker of daadwerkelijk een substantiële modal shift van of naar de fiets zal optreden. Omdat niet bekend is welk effect uiteindelijk dominant zal zijn, kan het netto-effect op het aantal fietskilometers en daarmee op de verkeersveiligheid niet betrouwbaar worden vastgesteld. De verwachting is wel dat ordergrootte van dit effect ver onder die van de reistijdeffecten van de auto ligt.

Daarnaast worden in het nulalternatief waarschijnlijk vergelijkbare maatregelen op het gebied van fietsen genomen, omdat ook bij de alternatieve gebiedsontwikkeling het gebied ontsloten dient te worden. Zoals eerder benoemd zit het verschil tussen het projectalternatief en het nulalternatief daarom vooral in de timing. De verbeterde infrastructuur komt in het projectalternatief eerder tot stand, waardoor ook eventuele verkeersveiligheidseffecten eerder optreden. Zoals eerder beschreven kunnen deze verkeersveiligheidseffecten zowel positief als negatief uitvallen. Omdat niet duidelijk is welk effect uiteindelijk dominant zal zijn, wordt dit effect kwalitatief beoordeeld als een **'-/+'**.

4.3.5 Gezondheidseffecten

(Meer) fietsen leidt tot gezondheidseffecten. Meer bewegen door vaker voor de fiets te kiezen leidt tot een toename van de fitheid en een verbetering van de levenskwaliteit. Dit werkt door in een verbetering van de

arbeidsproductiviteit bij (fietsende) werknemers en een afname van de zorgkosten. Daarbij neemt de levensverwachting toe en de ervaren ziektelast af, door een toename van het aantal gezonde levensjaren. Zoals in de voorgaande paragrafen beschreven, is niet bekend of het aantal fietskilometers in het projectalternatief gaat toe- of afnemen ten opzichte van het nulalternatief. Daardoor kunnen de gezondheidseffecten niet worden gekwantificeerd. De verwachting is wel dat ook hier de ordergrootte van dit effect aanzienlijk onder die van de reistijdeffecten van de auto ligt. Dit effect wordt kwalitatief beoordeeld met een **'-/+'**

4.3.6 Exploitatie-effect OV

In het projectalternatief wordt de HOV-halte bij de Torenlaan voor langzaam verkeer beter toegankelijk gemaakt door de aanleg van een tunnel. Hierdoor verbetert de bereikbaarheid van het openbaar vervoer, wat kan leiden tot een verschuiving van reizigers naar het OV. Meer OV-gebruikers zorgen voor hogere exploitatieopbrengsten voor de OV-exploitant. Zoals eerder vermeld is op basis van de voorhanden informatie niet vast te stellen in de richting van welke modaliteit een modal shift zal optreden. Hierdoor kunnen de effecten op de exploitatieopbrengsten van het openbaar vervoer niet worden gekwantificeerd. De verwachting is wel dat de ordergrootte van dit effect opnieuw aanzienlijk beneden die van de reistijdeffecten van de auto ligt.

Daarnaast geldt dat de exploitatie-opbrengsten betaald zouden worden uit de portemonnee van de ov-reizigers. Hierdoor zou dit effect niet een baat of last in de MKBA ten gevolge hebben, maar een herverdelingseffect.

4.3.7 Accijns

Door filevorming neemt het brandstofverbruik van auto's toe. Hierdoor worden meer brandstofkosten gemaakt en dragen weggebruikers indirect meer accijns af aan de overheid. In het projectalternatief wordt het kruispunt N206-Molentuinweg aangepast, waardoor de doorstroming verbetert en auto's minder tijd stilstaan in de file. Daarnaast hoeven automobilisten die de N206 blijven volgen niet langer voor een verkeerslicht af te remmen en weer op te trekken. Hierdoor neemt het brandstofverbruik af ten opzichte van het nulalternatief. Rekening houdend met dat er steeds meer elektrische auto's op de weg komen leidt dit ertoe dat het Rijk verdisconteerd over de looptijd **400 duizend euro** minder aan accijnzen ontvangt.

Zoals eerder toegelicht kan sprake zijn van een modal shift als gevolg van de infrastructurele aanpassingen. De omvang en richting van deze verschuiving zijn echter onzeker. Het is niet duidelijk of reizigers vaker zullen kiezen voor de fiets, het openbaar vervoer of de auto. Wanneer het autogebruik toeneemt, zullen meer voertuigkilometers worden afgelegd en neemt ook de totale accijnsafdracht toe.

4.3.8 Externe effecten

De infrastructurele maatregelen in het projectalternatief verbeteren de bereikbaarheid voor alle vervoerwijzen. Zowel automobilisten, openbaarvervoergebruikers als fietsers profiteren van de verbeterde infrastructuur. Hierdoor is op voorhand niet duidelijk of en in welke mate sprake zal zijn van een modal shift tussen deze vervoerwijzen. Daarnaast zal een deel van de infrastructurele aanpassingen ook in het nulalternatief worden gerealiseerd, maar dan op een later moment. Omdat de omvang en richting van eventuele verschuivingen in vervoerskeuzes onzeker zijn, kunnen de daarmee samenhangende externe effecten, CO_2-uitstoot, luchtverontreiniging en geluidshinder, niet op een betrouwbare wijze worden gekwantificeerd.

Wel kan een deel van de externe effecten worden meegenomen via de veranderingen in de verkeersafwikkeling. In het nulalternatief ondervinden automobilisten meer congestie en brengen zij meer tijd door in stilstaand en optrekkend verkeer. Hierdoor draaien voertuigen langer stationair of in een minder efficiënt rijpatroon. In het projectalternatief neemt deze congestie af, waardoor automobilisten minder lang in de file staan. Daarnaast hoeven automobilisten die de N206 blijven volgen niet langer voor een verkeerslicht af te remmen en weer op te trekken.

Broeikasgasemissies wegverkeer
Bij het kruispunt N206-Molentuinweg ontstaan in het nulalternatief regelmatig forse wachttijden. Door deze congestie staan voertuigen vaak langdurig stil of rijden zij in stop-startverkeer, waardoor meer broeikasgasemissies vrijkomen. In het projectalternatief wordt het kruispunt aangepast, waardoor de doorstroming verbetert en voertuigen minder tijd in congestie doorbrengen. Daarnaast hoeven automobilisten die op de N206 blijven in het projectalternatief niet meer te remmen voor een verkeerslicht, aangezien het verkeerslicht wordt weggehaald. Dit leidt tot een afname van de uitstoot van broeikasgassen op deze locatie. Dit is een positief effect en vertegenwoordigt een NCW van circa **200 duizend euro.** Ook hier is gecorrigeerd voor de ontwikkeling naar steeds meer elektrische auto's.

Luchtvervuiling
Bij het kruispunt N206-Molentuinweg loopt het verkeer in het nulalternatief regelmatig vast. Door de wachtrijen en het vele optrekken en afremmen stoten voertuigen relatief veel stikstofoxiden (NOx) en fijnstof uit. Met de aanpassing van het kruispunt kan het verkeer beter doorrijden. Daarnaast hoeven automobilisten in het projectalternatief niet meer te remmen voor een verkeerslicht. Daardoor neemt de uitstoot van deze stoffen af en verbetert de luchtkwaliteit in de omgeving. We beoordelen dit effect dus positief: **'+'**.

Geluid
Bij het kruispunt N206-Molentuinweg staat het verkeer in het nulalternatief regelmatig vast. Dit zorgt voor veel optrekkende en afremmende voertuigen, wat extra geluid veroorzaakt in de omgeving. Door de aanpassingen aan het kruispunt kan het verkeer straks beter doorstromen en zijn er minder verstoringen in de verkeersstroom. Daardoor neemt de geluidhinder rondom het kruispunt naar verwachting af. We beoordelen dit effect dus ook positief: **'+'**.

4.4 Wonen en woningmarkt

4.4.1 Waardering bestaand vastgoed

Investeringen in gebiedsontwikkeling leiden in bepaalde gevallen tot positieve effecten op de leefbaarheid in een gebied of in direct aan het gebied grenzende wijken of buurten. Redenen daarvoor zijn bijvoorbeeld een verbeterde toegang tot gebieden, toename van de voorzieningen in de directe omgeving of investeringen in de openbare ruimte (leidend tot een hogere kwaliteit van het groen en uitstraling van het gebied). Dergelijke investeringen verhogen het woongenot voor mensen in de directe omgeving. Negatieve effecten kunnen ook ontstaan: bijvoorbeeld door het verminderen van openheid of verdwijnen van landelijk gebied. De waardering van de leefomgeving door bewoners is te kwantificeren en te monetariseren door een inschatting te maken van de vastgoedwaardestijging. Stijgende of dalende vastgoedwaarden impliceren namelijk dat men bereid is meer of minder te betalen voor woningen als gevolg van veranderingen in de leefomgeving.

Door middel van de (econometrische) hedonische prijsmethode is bewijs gevonden van de invloed op omgevingskarakteristieken op omliggend vastgoed. In onderstaand kader geven we een overzicht van relevante aspecten van een gebiedsontwikkeling die een effect kunnen hebben op de vastgoedwaarde.

- Bestaande en nieuwe woningen stijgen in waarde wanneer deze in de directe omgeving van een groenlijn, park of waterplas (ongeveer binnen een straal van 400 meter) worden gerealiseerd. Uit verschillende hedonische prijsstudies (waaronder Luttik & Zijlstra, 1997) blijkt dat de waardestijging 5 tot 8 procent bedraagt bij binnenstedelijke groenvoorzieningen.
- Uit onderzoek van CROW (Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2013) blijkt dat beter onderhoud van het openbaar groen leidt tot een stijging van het woongenot. Bij het beheer van het openbaar groen kennen gemeenten vijf kwaliteitsniveaus: D, C, B, A en A+. Indien de onderhoudskwaliteit stijgt met één volledig kwaliteitsniveau, dan stijgt het woongenot van de mensen die hierop uitkijken met circa 7 procent.
- In eerdere MKBA's is indicatief uitgegaan van een woningwaardeverandering van circa 3% binnen een straal van 250 meter na herontwikkeling van braakliggende locaties.
- Verbetering van de leefbaarheid als gevolg van een gebiedsontwikkelingsproject wordt in verschillende studies (waaronder MKBA's) gekwantificeerd door een vastgoedwaardestijging. Gebruikte opslagen hangen af van het type project en komen uit op een bandbreedte van 1 tot 5 procent. Hetzelfde gaat op voor prijsdalingen bij verslechtering van de leefbaarheid.
- Uit een evaluatie van het Centraal Planbureau uit 2018 blijkt dat de huizen in een straal tot 500 meter rondom de aangelegde Koning Willem-Alexandertunnel in Maastricht 7,1 procent meer waard zijn geworden. Daarnaast bleekt dat woningen in een straal van 500 tot 1.000 meter met 4,2 procent in waarde zijn toegenomen, als gevolg van een verbeterde leefbaarheid in de directe omgeving van de tunnel.
- Iconische gebouwen kunnen een effect hebben van 3 procent waardestijging in een straal van 250 tot 500 meter. Hierbij moet de kanttekening gegeven worden dat niet ieder gebouw dat met het doel ontworpen is ook daadwerkelijk iconisch wordt of erin slaagt om een waardestijging te veroorzaken.
- Ingrepen kunnen ook tot verminderde waardering leiden. Bijvoorbeeld bij het wegnemen van mooi uitzicht.

Variërende waardering van de leefomgeving als gevolg van variërende gebiedsontwikkeling

In beide alternatieven vindt er een gebiedsontwikkeling plaats waarbij een verouderd kassengebied wordt herontwikkeld. Zowel in het projectalternatief als het nulalternatief is sprake van een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving, wat naar verwachting zal resulteren in woningwaardestijgingen. We zien echter wel verschil tussen de alternatieven in de doorwerking op de ruimtelijke kwaliteit. In het projectalternatief gaat het om een fabriekslocatie waar een deel van de gebouwen een hoogte van 40 meter bereikt. Ondanks mitigerende maatregelen zoals een brede groene rand rondom het gebouw, optisch kleurgebruik voor het pand (om het op te laten gaan in de lucht en de omgeving) en het verbergen van parkeerplaatsen en hekwerken zal dit het uitzicht van bestaande omwonenden beïnvloeden. In het nulalternatief is sprake van minder hoge bebouwing, waardoor de verbetering ten opzichte van de huidige situatie hier groter is.

Naast het effect van de grootte van het complex moet door het ruimtebeslag van Eli Lilly worden verdicht in de woningbouwplannen in Zijlhoek-De Woerd en zal er minder ruimte voor voorzieningen resteren. Om de woningbouwopgave te kunnen realiseren moet in de hoogte worden gebouwd. Dit doet ook af aan de waardering van de leefomgeving voor de bestaande woningen in de omgeving. Naast het belemmeren van het uitzicht grijpen de alternatieven verschillend in op de recreatieve mogelijkheden aan het Valkenburgse Meer. Momenteel is geen sprake van toegankelijkheid en recreatief gebruik, terwijl in zowel het nul- als projectalternatief het 'rondje Valkenburgse Meer' wordt mogelijk gemaakt en wel recreatief gebruik mogelijk wordt. Betrokkenen bij de gemeente verwachten dat de overgang naar het Valkenburgse Meer in het nulalternatief toegankelijker en

uitnodigender wordt dan in het projectalternatief. Als laatste effect op de leefomgeving leidt de komst van Eli Lilly tot minder banen in Katwijk dan in het nulalternatief. De nabijheid tot banen heeft ook effect op de waardering van de leefomgeving en werkt zo ook door in de gemiddelde woningwaardes in Katwijk.

Deze vier aspecten zijn van invloed op de leefomgeving van de bewoners van Katwijk en beïnvloeden via deze weg de betalingsbereidheid voor woningen in Katwijk en specifiek Valkenburg. In lijn met het blauwe kader op de vorige pagina, doen we de aanname dat deze vier aspecten gezamenlijk de woningwaardeontwikkeling in het projectalternatief met zo'n 3 procent achter zal blijven op de woningwaardeontwikkeling in het nulalternatief. Zowel in het nulalternatief als het projectalternatief is dus sprake van een opwaardering van de omgevingskwaliteit en die opwaardering is naar verwachting hoger in het nulalternatief. Dit positieve effect ontstaat wel eerder in de tijd in het projectalternatief doordat dan de gebiedsontwikkeling eerder gerealiseerd is.

De mate waarin het genoemde effect daadwerkelijk optreedt hangt af van de nabijheid van de woningen. Woningen dicht bij de beoogde locatie van Eli Lilly ondervinden de meeste effecten. Deels doordat zij zicht hebben op de locatie, maar deels ook doordat zij vanwege de nabijheid meer baat hebben bij een kwalitatief betere recreatieve plek, voorzieningen en diversere en meer nabije werkgelegenheid. We hebben onderzocht hoeveel woningen in verschillende buurten in Valkenhorst en omgeving momenteel bestaan en wat de gemiddelde WOZ-waarde van deze woningen zijn. Op basis van de nabijheid hebben we per buurt een aanname gedaan hoe zwaar we dit effect meenemen. Een lager aandeel kan betekenen dat het effect niet voor alle woningen geldt of dat het verschil in impact op de leefomgeving minder groot is. In totaal verwachten we dat de woningwaardes van de bestaande woningen in het nulalternatief met 8 miljoen euro meer zullen toenemen door de gebiedsontwikkeling dan in het projectalternatief. Verdisconteerd leidt dit tot een negatief welvaartseffect voor het projectalternatief van **5 miljoen euro** ten opzichte van het nulalternatief. Ten opzichte van de huidige situatie is zowel in het nulalternatief als het projectalternatief sprake van een verbetering.

4.4.2 Woongenot nieuwe bewoners

Het aandeel betaalbare woningen in Valkenhorst ligt in het projectalternatief hoger dan in het nulalternatief. Wanneer (huur)woningen met subsidie worden gerealiseerd geldt dat de grondopbrengsten lager zijn dan de marktprijs. Daar staat woongenot voor de bewoner tegenover. De onbegrensde (huur)prijs van de woningen (die het op de markt zou opleveren) is aanzienlijk hoger. Het verschil tussen de marktprijs en de betaalde prijs resulteert in een consumentensurplus voor de bewoners. Omdat we van deze gesubsidieerde huurders niet weten of zij (wanneer ze daartoe in staat zouden zijn) ook bereid zouden zijn de marktprijs te betalen, kan niet het complete verschil tussen de marktprijs en de gesubsidieerde prijs worden geteld als welvaartseffect. We passen daarom de 'rule of half' toe voor het bepalen van het consumentensurplus. De helft van het verschil tussen de marktprijs en de sociale huurprijs, is het consumentensurplus.

In paragraaf 4.1.2 is het verschil in grondexploitatieopbrengsten tussen nul- en projectalternatief ingeschat. Als we dit verschil in grondexploitatie benaderen als het verschil tussen de marktprijs en de gesubsidieerde prijs, kunnen we hierop de '*rule of half*' toepassen. Dat resulteert in een positief woongenotseffect van 50 miljoen euro. Verdisconteerd op het moment van ingebruikname van de woning, vertegenwoordigt dit een welvaartseffect van **37 miljoen euro** in netto contante waarde. Dat wil dus zeggen dat de som van de jaarlijkse baten over de looptijd van de MKBA teruggerekend naar de waarde van vandaag dag optellen tot circa 37 miljoen euro.

4.4.3 Effect op de woningbouwopgave

De komst van Eli Lilly heeft daarnaast ook een tweezijdig effect op de woningbouwopgave. Alhoewel in project- en nulalternatief evenveel woningen zijn gepland, wordt de gebiedsontwikkeling en de bijbehorende woningbouw in het projectalternatief sneller gerealiseerd. Voor de huidige MKBA-uitgangspunten wordt uitgegaan van afronding van de woningbouw rond 2038 in het projectalternatief, terwijl in het nulalternatief in 2042 de laatste woningen worden gerealiseerd. Door deze snellere realisatie worden de wachtrijen en de druk op de woningmarkt in Katwijk enigszins afgezwakt. Doordat de gemeente in de nieuwe huisvestingsverordening heeft opgenomen dat de helft van de betaalbare woningen mag worden toegewezen aan eigen inwoners of woningzoekenden met een cruciaal beroep (mantelzorgers) is dit effect extra groot voor Katwijkse woningzoekenden met een lager inkomen (en deels ook met een middeninkomen).

Anderzijds leidt de komst van Eli Lilly naar verwachting tot een extra vraag naar woningen. Een deel van de werkgelegenheid wordt ingevuld door werknemers die al in Nederland wonen, maar uit de documentatie volgt ook dat een deel van de arbeidsplaatsen zal worden ingevuld door internationale werknemers die anders niet naar Nederland zouden zijn gekomen. Hierdoor neemt de vraag naar woonruimte toe en ontstaat extra druk op een woningmarkt die reeds wordt gekenmerkt door schaarste. Deze extra woningvraag compenseert een deel van het positieve effect van de versnelde woningbouw, omdat een deel van de nieuw gerealiseerde woningen nodig is om de additionele vraag vanuit Eli Lilly-gerelateerde werknemers op te vangen.

Per saldo lijkt sprake van een positief effect op de woningbouwopgave. De versnelling van de woningbouw weegt hierbij zwaarder dan de beperkte additionele woningvraag van internationale werknemers. We beoordelen het effect daarom met een **'+'.** Voor de inwoners van Katwijk en de regio is sowieso sprake van een positief effect. Dat heeft drie redenen:

1. Woningen worden in het projectalternatief lokaal eerder gerealiseerd dan in het nulalternatief;
2. In de plannen is voorrang opgenomen voor Katwijkse woningenzoekenden;
3. De lokale woningvraag is in het projectalternatief kleiner dan in het nulalternatief: netto voor Nederland neemt de woningvraag toe, maar lokaal is die vermoedelijk kleiner. Dat heeft ermee te maken dat in het nulalternatief de werkgelegenheid in Zijlhoek – De Woerd groter is. Deze grotere lokale arbeidsvraag vertaalt zich in een grotere woningvraag. In het projectalternatief komt die grotere arbeidsvraag buiten de regio terecht.

Tabel 4-2: Overzicht effecten wonen en woningmarkt

Effect	Waardering in contante waarde (in miljoenen)
Waardeontwikkeling bestaand vastgoed	- €5
Woongenot nieuwe bewoners	€ 37
Effect op de woningbouwopgave	+
Totale effect	**€ 32 +**

4.5 Leefomgeving en verdere inpassing

4.5.1 Landschappelijke kwaliteit

Eli Lilly heeft met de grootte van het perceel (20 ha) en eisen vanuit afsluitbaarheid en veiligheid een invloed op de ruimtelijke structuren en daarmee op het open, gemengde karakter van Zijlhoek-De Woerd. Zo worden de

Levenslijn en het fijnmazige groenblauwe netwerk doorsneden door het perceel van Eli Lilly, waardoor met name de ruimtelijke samenhang met en toegankelijkheid tot het Valkenburgse Meer lager is dan in het nulalternatief.[88] Dit terwijl in de gebiedsvisie Valkenburgse Meer als ambitie was opgenomen om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoveel mogelijk te blijven behouden. In overleg met Eli Lilly is daarom pragmatisch gezocht naar mitigerende maatregelen om de landschappelijke inpassing te bevorderen. De ontwerpeisen die hieruit zijn geformuleerd en in het *Kavelpaspoort Productiefaciliteit Zijlhoek-De Woerd* zijn opgenomen zijn:

- Groene rand: De locatie moet worden ingepast met een groene rand, met de functie om de locatie af te schermen en de visuele impact van de gebouwen op de omgeving zoveel mogelijk te beperken en een goede overgang naar de omgeving te maken.
- Compacte bebouwing: Om de ruimtelijke impact van de productielocatie zo klein mogelijk te houden is het belangrijk dat de gebouwen zoveel mogelijk in het midden van de locatie worden gepositioneerd. Maar liefst een kwart van het terrein is ingericht als volwaardige natuurzone, met grondwallen en houtsingels. Wanneer ook het wateroppervlak met natuurvriendelijke oevers wordt meegerekend, bestaat een derde van het terrein uit natuur.[89]
- Representatieve zijde: De noordoostzijde ligt aan de Lifeline en het park. Dit vormt de representatieve zijde van de ontwikkeling met een groene entree, aandacht voor de menselijke schaal en zichtlijnen.
- Gebouwen aan de groene rand: Gebouwen mogen alleen aan de randen geplaatst worden als hygiënische of veiligheidsredenen een plaatsing in het midden verhinderen. Ze moeten aan alle zijden achter de groene rand liggen, behalve aan de Zonneveldslaanszijde, waar ze in de groene rand geïntegreerd mogen worden. Daarbij dienen ze qua schaal, maat en uitstraling bij het karakter van de laan te passen. Installaties moeten architectonisch worden ingepast en zijn niet direct zichtbaar vanuit de omgeving.
- Volumecompensatie: De massiviteit van het complex wordt opgebroken in onderscheidende volumes die samen een compositie vormen, langs elkaar geplaatst met lange zichtlijnen. De ontwikkeling moet zoveel mogelijk een menselijke maat krijgen met een robuuste en aardse uitstraling.
- Mobiliteit: Voor een optimale inpassing van de vervoerstromen dienen twee gescheiden entrees te worden gerealiseerd; één voor logistiek en één voor personeel. De logistieke entree sluit zo direct mogelijk aan op de ontsluiting vanaf de N206, terwijl de personeelsentree aansluit op het park en de Lifeline. Logisitek en parkeren binnen de kavel worden zoveel mogelijk aan het zicht van de omgeving onttrokken, aan de zuidzijde van de kavel, achter de groene rand. Parkeren voor bezoekers mag aan voorzijde zijn, zolang het geïntegreerd is in de groene inrichting.

Ondanks deze mitigerende maatregelen blijkt uit de Zichtlijnenstudie Mondriaan dat de grootte en hoogte van de medicijnfabriek het landschap en de openheid aantasten. Daar komt bij dat de woningbouwopgave in Zijlhoek – De Woerd om dichtere bebouwing en dus hogere gebouwen vraagt. In het nulalternatief komt er kennisintensieve bedrijvigheid in het gebied. Het gaat in totaal om 15 hectare in plaats van 20 hectare. Bovendien gaat het niet om één locatie met een aantal hoge gebouwen, maar om meerdere kleinere bedrijven waarbij meer rekening kan worden gehouden met de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast is er meer ruimte om woningen te realiseren, waardoor de noodzaak om hoger te bouwen lager is dan in het nulalternatief. De impact op de landschappelijke kwaliteit is daardoor negatiever in het projectalternatief. Daarom beoordelen we dit effect kwalitatief als negatief **'-'**. Dit negatieve effect ontstaat alleen lokaal en heeft het meeste impact op de inwoners van Valkenburg. Het is

[88] MEES Ruimte en Milieu. (2026). Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (versie 15 juni), pagina 64

[89] Powerhouse Company. (2026, 3 april). *Zichtlijnenstudie Mondriaan. Onuitgegeven interne studie.*

daarbij van belang om te realiseren dat dit effect voor een deel al is meegenomen bij het gekwantificeerde effect van woningwaardeverandering in de buurt van de gebiedsontwikkeling.

4.5.2 Recreatieve kwaliteit Valkenburgse Meer

Naast de impact op de landschappelijke kwaliteit, heeft het projectalternatief ook impact op de recreatieve kwaliteit van het Valkenburgse meer. Een deel van deze impact komt door de verminderde landschappelijke kwaliteit. Om dubbeltellingen te voorkomen analyseren we in deze paragraaf alleen het aanvullende effect. Het gaat dan vooral om de plannen voor een rondgaande recreatieve route voor wandelaars en fietsers rondom het Valkenburgse meer. Door de komst van Eli Lilly kan die route niet in zijn oorspronkelijke vorm en opzet worden gerealiseerd. Wel zijn er afspraken gemaakt om het rondje alsnog rond te krijgen. Het pad loopt dan buiten de hekken, maar op het terrein van Eli Lilly, waarbij de inpassing van Eli Lilly afbreuk doet aan de recreatieve kwaliteit van deze recreatieve ronde.

Naast het effect op de kwaliteit van het rondje, zijn er vanuit de studenten Windsurf Vereniging Plankenkoorts en surfsportshop en surfschool GearFreak ook zorgen over de impact van Eli Lilly op de windkwaliteit op het Valkenburgse Meer. Door de komst van de productielocatie van Eli Lilly (dat op bepaalde delen een hoogte van 40 meter bereikt) vlak langs het meer zal de wind bij alle windrichtingen met een noordelijke component turbulenter en daardoor zwakker worden. Dit kan gevolgen hebben voor de kwaliteit van de windsport en het plezier van surfers op het meer. In gesprek met Eli Lilly en Red Company hebben de studenten Windsurf Vereniging Plankenkoorts en surfsportshop en surfschool GearFreak op 21 mei 2026 gevraagd om een onafhankelijk onderzoek naar de effecten van het gebouw op de windkwaliteit van het gehele Valkenburgse Meer bij verschillende noordelijke windrichtingen. Uit het onderzoek blijkt dat het effect beperkt is.

De recreatieve kwaliteit van het Valkenburgse Meer wordt ook beïnvloed door de waterkwaliteit van het meer. Voor de beoordeling van de effecten op de waterkwaliteit van het Valkenburgse Meer zijn in het kader van de ruimtelijke procedure verschillende onderzoeken uitgevoerd naar waterkwaliteit, waterkwantiteit, waterveiligheid, afvalwaterstromen en de inrichting van het watersysteem.[90] Uit deze onderzoeken volgt dat de ontwikkeling van Eli Lilly technisch uitvoerbaar is en dat geen negatieve effecten op het Valkenburgse Meer zijn vastgesteld. Tegelijkertijd zijn er ondanks deze onderzoeken zorgen bij bewoners en de politiek. In een motie[91] bij raadsbesluit 4009636 heeft de gemeenteraad daarom aangenomen om:

- Een nulmeting van de waterkwaliteit uit te laten voeren;
- Een halfjaar na ingebruikname de waterkwaliteit nog een keer te monitoren;
- Op basis van de uitkomsten van het vervolgonderzoek te beoordelen of aanvullende monitoring noodzakelijk is en de gemeenteraad hierover te informeren;
- De resultaten van zowel de nulmeting als het vervolgonderzoek, inclusief een vergelijking van de uitkomsten en eventuele aanbevelingen, ter kennis te brengen van de gemeenteraad;
- De gemeenteraad actief te informeren indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat sprake is van significante veranderingen in de water- of bodemkwaliteit.

Met de onderzoeken naar de negatieve effecten op het Valkenburgse Meer en de vastgestelde monitoring kunnen we ervan uitgaan dat de waterkwaliteit van het Valkenburgse Meer door de komst van Eli Lilly geen significante

[90] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*
[91] Motie 9: Waterkwaliteit

negatieve effecten zullen hebben op recreanten op het Valkenburgse Meer. Doordat de kwaliteit van het wandel- en fietsrondje op de locatie in het plangebied minder toegankelijk en uitnodigend zal zijn dan in het nulalternatief, beoordelen we dat de komst van Eli Lilly een beperkt negatief effect heeft op de recreatieve kwaliteit van het Valkenburgse Meer.

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van vooruitgang door het mogelijk maken van de ronde. Positief is dat de ronde eerder wordt gerealiseerd in het projectalternatief dan het nulalternatief. Door deze verzachtende factor beoordelen we het effect kwalitatief als licht negatief **'-/0'**. Wederom is relevant daarbij te vermelden dat dit effect op de recreatieve kwaliteit van omwonenden ook doorwerkt in de vastgoedwaarden. Oftewel: voor die groep is dit effect reeds gekwantificeerd in paragraaf 4.4.1.

4.5.3 Geluid

Voor de beoordeling van geluidshinder is een uitgebreid akoestisch onderzoek[92] uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar de geluidbelasting van de beoogde Eli Lilly-productielocatie op omliggende woningen en toekomstige woongebieden. In het onderzoek zijn zowel de tijdelijke situatie (waarin tijdelijke gasgeneratoren worden ingezet als energievoorziening) als de eindsituatie (zonder generatoren) doorgerekend. Daarbij zijn alle relevante geluidbronnen meegenomen, waaronder installaties, koeltorens, luchtbehandelingssystemen, transportbewegingen en overige bedrijfsactiviteiten.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) als de maximale geluidniveaus (LAmax) bij alle onderzochte woningen voldoen aan de normen uit het Omgevingsplan van de gemeente Katwijk. Voor de dichtstbij gelegen woningen aan de Zonneveldslaan en Voorschoterweg blijven de berekende geluidniveaus onder de toegestane grenswaarden. Het onderzoek concludeert daarom dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.[93]

Ook in de bredere ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de uitkomsten van het akoestische onderzoek. De gemeente concludeert daarin dat de ontwikkeling vanuit het aspect geluid ruimtelijk inpasbaar is en dat de geluidcontour van de inrichting binnen de voor het gebied geldende richtafstanden blijft.

Op basis van de beschikbare onderzoeken lijkt geen sprake te zijn van substantiële geluidseffecten die leiden tot overschrijding van wettelijke normen of een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel introduceert de komst van Eli Lilly nieuwe geluidbronnen in een gebied dat zich ontwikkelt tot woon-, recreatie- en werkgebied. Daardoor kan de ervaren rust van de omgeving enigszins afnemen, met name voor direct omwonenden en tijdens de tijdelijke bouw- en generatorfase.

In het nulalternatief wordt er echter ook gebouwd. Het gaat om kleinere gebouwen, wat tot minder overlast van het hijen en de bouwwerkzaamheden leidt, maar de bouwwerkzaamheden vinden ook later en over een langere periode plaats. Het is daarbij aannemelijk dat de eerste woningen in Zijlhoek-De Woerd zijn gerealiseerd en dat zij het geluid van de bouwwerkzaamheden van de kennisintensieve bedrijven horen. We gaan er echter vanuit dat

[92] DGMR Bouw B.V. (2026). Onderzoek akoestiek Eli Lilly-productielocatie Katwijk (kenmerk B.2025.0772.10.R001). Arnhem: DGMR Bouw B.V.
[93] In de second opinion op de BOPA concludeert Haskoning dat onvoldoende inzichtelijk is welke akoestische onderzoeken precies aan de BOPA ten grondslag liggen. Mocht dit op een later moment leiden tot wijzigingen in de adviezen, dan kan dit ook doorwerken in de waardering van dit effect.

deze overlast zeer beperkt blijft doordat net als in het projectalternatief wordt voldaan aan de normen uit het Omgevingsplan van de gemeente Katwijk. De eerste kennisintensieve bedrijven die zich in plaats van Eli Lilly vestigen zullen echter, vanwege de nabijheid, wel overlast ervaren van de verdere uitbreidingen op het terrein.

Al om al blijft zowel in het projectalternatief als het nulalternatief de geluidsoverlast beperkt. Desondanks verwachten we in de operationele fase van Eli Lilly een iets hoger geluidsniveau dan voor de kennisintensieve bedrijvigheid. We beoordelen daarom het effect van geluidshinder en -overlast met een **'-/0'** in deze MKBA.

Naast een effect van de bouwfase en het productieproces op het geluidsniveau zijn er ook effecten van mobiliteit op het geluidsniveau. Dit effect nemen we echter al op bij de bereikbaarheidseffecten in hoofdstuk 4.3.

4.5.4 Natuur en biodiversiteit

De komst van Eli Lilly leidt tot effecten op natuur en biodiversiteit doordat een deel van het gebied in Zijlhoek-De Woerd wordt ingericht als grootschalige productielocatie terwijl in het nulalternatief meer ruimte resteert voor groen. Hierdoor gaat leefgebied verloren en wordt de samenhang van de oorspronkelijk beoogde groenblauwe structuur in het gebied gedeeltelijk aangetast. Tegelijkertijd blijkt uit de uitgevoerde natuur- en milieustudies dat negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kunnen worden uitgesloten[94] en dat binnen het ontwerp verschillende maatregelen zijn opgenomen die juist bijdragen aan natuurontwikkeling, biodiversiteit en ecologische kwaliteit. Zo worden er rondom het eiland van Eli Lilly natuurvriendelijke oevers gerealiseerd ten behoeve van biodiversiteit, ecologische verbindingen en verbetering van de waterkwaliteit.[95]

In het nulalternatief verandert net als in het projectalternatief een deel van het huidige gebied in Zijlhoek-De Woerd van functie. In het totale plangebied Zijlhoek-De Woerd wordt in het nulalternatief 15 hectare gebruikt voor kennisintensieve bedrijvigheid en de rest van het plangebied krijgt een gemengde functie met onder andere woningbouw, openbare ruimte, voorzieningen, groen en blauw. In het projectalternatief wordt 20 hectare gebruikt voor Eli Lilly, 2 hectare voor kennisintensieve bedrijvigheid en krijgt de rest een gemengde functie. Doordat dit gebied voor woningbouw, openbare ruimte, voorzieningen, groen en blauw 7 hectare kleiner is in het projectalternatief wordt daar meer de hoogte in gebouwd. In het nulalternatief is hierdoor meer ruimte voor groen. Eli Lilly investeert op haar terrein echter ook in groene en blauwe structuren. Rondom de gebouwen worden natuurvriendelijke zones, groene buffers en waterpartijen aangelegd die bijdragen aan biodiversiteit, waterberging en landschappelijke inpassing. In het nulalternatief worden deze extra investeringen niet gemaakt. We strepen het verminderde groen in de openbare ruimte daarom weg tegen het extra groen op het terrein van Eli Lilly. Met de natuur- en milieustudies die aangeven dat negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kunnen worden uitgesloten, beoordelen we het effect op natuur en biodiversiteit als neutraal: **'0'.**

4.5.5 Luchtkwaliteit en klimaat

Effecten op de luchtkwaliteit en het klimaat door de komst van Eli Lilly zijn in de BOPA-procedure uitgebreid onderzocht. Onder andere via afzonderlijke onderzoeken naar luchtkwaliteit[96], milieuzonering[97] en milieueffecten.[98] Uit deze onderzoeken komt naar voren dat de ontwikkeling leidt tot extra emissies ten opzichte

[94] Sweco. (2026). *Natuurtoets Eli Lilly Katwijk*. De Bilt: Sweco Nederland B.V.
[95] MEES Ruimte & Milieu (2026), *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving*
[96] DGMR Bouw B.V. (2026). *Onderzoek luchtkwaliteit Eli Lilly-productielocatie Katwijk*
[97] DGMR Bouw B.V. (2026). *Onderzoek luchtkwaliteit Eli Lilly-productielocatie Katwijk*
[98] Mees Ruimte & Milieu. (2026). Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Project Mondriaan (Bijlage 17)

van het nulalternatief, maar dat de effecten beperkt blijven en binnen de geldende wettelijke normen vallen. De onderzoeken geven daarmee geen aanwijzingen voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van luchtverontreiniging. Desalniettemin beoordelen we dit effect als licht negatief vanwege de hogere uitstoot: **'-/ 0'**.

In de onderzoeken naar luchtverontreinigende stoffen is op meerdere locaties op de Voorschoterweg en de Zonneveldslaan en op vier punten 50 meter van het terrein van Eli Lilly onderzoek gedaan naar jaargemiddelde concentratie van de stoffen NO_2 in ug/m³ en PM_{10} in ug/m³. De uurgemiddelde concentratie NO_2 in ug/m³ overschrijft geen enkele keer de grens van 200 ug/m³. Voor de concentratie PM_{10} wordt de grens voor het 24-uursgemiddelde van 50 ug/m³ momenteel zes keer overschreden in een jaar tijd. Een maximum van 35 overschrijdingen per jaar is de norm. Na de komst van Eli Lilly blijft dit aantal overschrijvingen van het 24-uursgemiddelde ongewijzigd. Op de locaties op de Voorschoterweg en Zonneveldslaan blijft de gemiddelde concentratie ook ongewijzigd. De gemiddelde concentratie op 50 meter van het terrein neemt wel iets toe.

Naast een effect van het productieproces op de luchtkwaliteit en het klimaat zijn er ook effecten van mobiliteit op de luchtkwaliteit en het klimaat. Dit effect nemen we echter al op bij de bereikbaarheidseffecten in hoofdstuk 4.3

4.5.6 Milieuruimte

Het effect op de milieuruimte is onderzocht in het activiteiten- en milieuzoneringsonderzoek[99], het akoestisch onderzoek[100], het luchtkwaliteitsonderzoek[101], het onderzoek externe veiligheid[102] en de MER-beoordeling[103]. Daarbij is beoordeeld in hoeverre de productielocatie past binnen de bestaande en toekomstige omgeving van Valkenburg en in het bijzonder Valkenhorst en Zijlhoek-De Woerd. Uit deze onderzoeken volgt dat de ontwikkeling binnen de beschikbare milieuruimte kan worden ingepast en dat sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel blijkt dat Eli Lilly door haar omvang en milieucategorie een relatief groot beslag legt op de beschikbare milieuruimte in vergelijking met de kennisintensieve bedrijvigheid die oorspronkelijk voor het gebied werd voorzien. In de interviewverslagen wordt daarnaast gewezen op het relatief grote ruimtebeslag van de productielocatie en de invloed daarvan op de toekomstige inrichting van het gebied. De ontwikkeling is volgens de onderzoeken ruimtelijk en milieukundig uitvoerbaar, maar beperkt wel de flexibiliteit voor andere functies binnen delen van Zijlhoek-De Woerd. Omdat de milieuruimte voor andere ontwikkelingen wordt beperkt, beoordelen we het effect van de komst van Eli Lilly op de milieuruimte in vergelijking met het nulalternatief als negatief**: '-'.**

4.5.7 Drinkwater en rioolcapaciteit

De komst van Eli Lilly leidt tot een substantiële extra vraag naar drinkwater en rioolcapaciteit. Eli Lilly heeft aangegeven voor haar fabriek in Katwijk alvast een leveringscontract af te hebben gesloten met drinkwaterbedrijf Dunea voor maximaal 778.000 liter (778 kuub) water per dag. Dat is evenveel als het dagelijkse verbruik van ongeveer 3.140 Nederlandse huishoudens (Valkenburg heeft ongeveer 2.345 huishoudens met 6.246 inwoners). Veertig procent daarvan wil Eli Lilly hergebruiken in het productieproces.[104]

De door Eli Lilly bij de drinkwaterleverancier Dunea aangevraagde hoeveelheid water legt een substantiële extra claim op de regionale drinkwaterinfrastructuur, maar dit valt binnen de mogelijkheden van wettelijke kaders.

[99] DGMR Bouw B.V. (2026). Onderzoek activiteiten en milieuzonering Eli Lilly-productielocatie Katwijk (kenmerk B.2025.0772.11.R001)
[100] DGMR Bouw B.V. (2026). Onderzoek akoestiek Eli Lilly-productielocatie Katwijk (kenmerk B.2025.0772.10.R001).
[101] DGMR Bouw B.V. (2026). Onderzoek luchtkwaliteit Eli Lilly-productielocatie Katwijk
[102] DGMR Bouw B.V. (2026). Onderzoek externe veiligheid Eli Lilly-productielocatie Katwijk
[103] Mees Ruimte & Milieu. (2026). *Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Project Mondriaan* (Bijlage 17_ Aanmeldnotitie milieu-effectrapportagebeoordeling MER (4009636)).
[104] Burgerinitiatief Katwijk Smart Village. (2026). *BIJLAG_1.PDF*. Bijlage bij inspraakreactie Eli Lilly Katwijk.

Onderzoeken laten ook zien dat het watersysteem technisch uitvoerbaar is[105] en dat de effecten op de waterhuishouding beheersbaar zijn.[106]

Naast zorgen om het waterverbruik, zijn er ook zorgen over afvalwater en lozing. Voordat het afvalwater wordt geloosd op de Oude Rijn of op het gemeentelijke riool wordt het water echter zorgvuldig gezuiverd en gemeten, aldus directeur Frenken in het Leidsch Dagblad. Het water wordt voortdurend gecontroleerd, door Eli Lilly zelf én door externe controleurs. De grote hoeveelheid afvalwater kan wel extra beslag leggen op de afvalwaterzuiveringsinstallatie die dit water moet zuiveren.

We hebben geen concreet bewijs van lokale/regionale schaarste aan watercapaciteit en capaciteit van afvalwaterzuiveringsinstallaties. Daarom gaan we ervan uit dat de komst van Eli Lilly geen belemmeringen oplegt aan andere watergebruikers.

Ondanks dat alles binnen de wettelijke grenzen en capaciteiten van de verschillende partijen van de drinkwatervoorziening en afvalzuiveringsinstallaties lijkt te vallen, beoordelen we het effect als **'0/-'**. Het grotere waterverbruik dan in het nulalternatief vraagt namelijk wel voor aanvullende inzet bij bijvoorbeeld het waterbedrijf. Daarnaast kunnen bij eventuele toekomstige fouten of ongevallen inwoners en natuur een groter risico lopen dan wanneer kleinschaligere bedrijven in Zijlhoek-De Woerd zouden komen (gezien de betere beheersbaarheid). Aan de andere kant is het mogelijk dat ook in het nulalternatief bedrijven vestigen die een grote watervraag hebben. Daardoor kan het negatieve effect beperkt blijven.

4.5.8 Energie en netcapaciteit

De komst van Eli Lilly leidt tot een aanzienlijke extra vraag naar energie en raakt daarmee direct aan de discussie over netcongestie in Zuid-Holland. Eli Lilly zou vanaf 2030 worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Tot die tijd gaat Eli Lilly voorlopig de energiebehoefte voorzien met de bestaande stroom- en gasaansluitingen van de glastuinfabrieken. Voor de resterende stroomvraag gaat zij werken met twee gasturbines wat zorgt voor een CO_2-belasting van het milieu. Eli Lilly geeft echter aan per 2030 klimaatneutraal te willen produceren. Om dat te bereiken zou Lilly volledig in de eigen stroombehoefte voorzien en zou alle afgenomen stroom groen moeten worden geproduceerd. Met de grote vraag naar stroom is de kans echter groot dat niet alle energie groen kan worden opgewekt.[107] Vanaf 2030 moet de fabriek operationeel zijn. Eli Lilly geeft aan een elektriciteitsverbruik van maximaal 72 watt per m² te gebruiken. Met een bruto vloeroppervlak van circa 80.000 m² en wanneer de fabriek continu in bedrijf is, resulteert dit in een jaarlijks elektriciteitsverbruik van circa 50,5 miljoen kWh. Dit komt overeen met het elektriciteitsverbruik van ongeveer 20.200 huishoudens.

Er worden echter nog wel mogelijkheden onderzocht om zelf energie op te wekken en aanvullende gasaansluitingen te realiseren. Dit hangt samen met de prioriteringssystematiek van de ACM. Als reguliere afnemer is Lilly op de wachtlijst teruggevallen, omdat het bedrijf wordt beschouwd als een standaard industriële speler. Door op piekmomenten flexibiliteit te bieden en het elektriciteitsnet te ontlasten, kan Lilly echter worden aangemerkt als netcongestieverzachter. In dat geval verschuift het bedrijf van categorie 4 naar categorie 1 in de prioriteitsvolgorde. Hoewel dit nog nader moet worden uitgewerkt, lijkt het aannemelijk dat Eli Lilly in bepaalde

[105] Gemeente Katwijk. (2026). *Leeswijzer en samenvattingen GOFLO en onderzoeken Lilly* (4009636).
[106] Gemeente Katwijk. (2026). *Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (versie 15 juni).*
[107] Burgerinitiatief Katwijk Smart Village. (2026). *BIJLAG_1.PDF*. Bijlage bij inspraakreactie Eli Lilly Katwijk.

situaties kan bijdragen aan het beter benutten van beschikbare netcapaciteit. Naast het ontlasten van het elektriciteitsnet op piekmomenten, kan Eli Lilly op den duur zelf in 15 procent van de energie voorzien. Daarmee wordt de uiteindelijke belasting van het net 42,925 miljoen kWh, vergelijkbaar met 17.170 huishoudens. Deze stroomvraag is nog steeds aanzienlijk groter dan de stroomvraag voor de bedrijvigheid die in het nulalternatief in het gebied terecht zou komen.

Eli Lilly heeft een aanzienlijk beslag op het schaarse energiesysteem. Bedrijven die achter Eli Lilly in de wachtrij staan voor een (extra) aansluiting op het stroomnet moeten wel langer wachten door de grote stroomvraag van Eli Lilly. Woningbouwopgaven in Katwijk lijken hier geen last van te hebben aangezien zij meer prioriteit krijgen en dus voor Eli Lilly aan de beurt zijn. Vanwege de opwek en de rol van Eli Lilly als energieverzachter kan het netto-effect ten opzichte van het nulalternatief echter ook positief uitvallen. Daarom beoordelen we het effect van de komst van Eli Lilly op energie en netcongestie vanaf 2030 als: **'-/+'.**

4.5.9 Voorzieningenniveau

De komst van Eli Lilly heeft niet direct invloed op de behoefte aan voorzieningen, maar wel op de beschikbare ruimte waarin deze voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Eli Lilly neemt 20 hectare in Zijlhoek-De Woerd in beslag, terwijl er in het nulalternatief 15 hectare voor kennisintensieve bedrijven was gepland. Tegelijkertijd wordt ervan uitgegaan dat het aantal woningen in het projectalternatief gelijk blijft aan het nulalternatief. Hierdoor moeten woningen dichter worden gebouwd en neemt de beschikbare ruimte voor andere functies af.

In de gebiedsvisie voor Zijlhoek-De Woerd waaraan door de gemeente wordt gewerkt, werden alle recreatieve voorzieningen gepland in de Kooltuin of bij het Valkenburgse Meer. Valkenhorst zou een dorps karakter houden waar wonen gecombineerd werd met gezondheidszorg, onderwijs en overige kleinschalige voorzieningen. Bovenwijkse voorzieningen zoals sportvoorzieningen waren beoogd in het gebied waar Eli Lilly zich nu wilt gaan vestigen. Volgens de gemeente was in totaal 11.000 vierkante meter beschikbaar voor voorzieningen, wat is gereduceerd tot 5.900 vierkante meter. De groene recreatieve voorzieningen staan hierdoor als eerste onder druk en ook de ongeorganiseerde sportvoorzieningen lijken nu niet mee te worden genomen.

De verdichting en de hogere bouw in Zijlhoek-De Woerd trekt waarschijnlijk een ander segment bewoners aan, met iets andere behoeften aan voorzieningen, maar dit neemt niet weg dat toekomstige inwoners minder voorzieningen hebben in hun nabijheid. Dit leidt tot een negatieve beoordeling: **'- '**.

4.5.10 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie en archeologie vormen een belangrijk aandachtspunt binnen de beoordeling van de komst van Eli Lilly. Het plangebied ligt direct naast de archeologische zones die samenhangen met de Romeinse Limes, het UNESCO-Werelderfgoed dat door Zuid-Holland loopt. Een deel van de bufferzone van dit erfgoed ligt op het terrein van Eli Lilly. Daarnaast bevat het gebied historische watergangen, verkavelingsstructuren, tuinderslanen en andere landschappelijke elementen die onderdeel vormen van de ontstaansgeschiedenis van Valkenburg en de omgeving. In de gebiedsvisie wordt benadrukt dat deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten zoveel mogelijk behouden moeten blijven en een basis vormen voor recreatieve en ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologie

De ontwikkeling van Eli Lilly mogen geen impact hebben op de kernzone van het werelderfgoed. Dit is dan ook niet het geval. In dat opzicht heeft de komst van de farmaceut dus ook geen impact. Wel heeft de komst als katalysator gediend in het archeologisch proces. Zonder de komst zou het nog langer duren voordat de archeologische waarde van het UNESCO werelderfgoed tentoongesteld kan worden. Het tempo en de grootte van de fabriek hebben er wel toe geleidt dat de archeologische processen in een versneld tempo zijn en worden afgehandeld. In het nulalternatief zou met een langer proces de grond eerst volledig in beeld worden gebracht en zou bovendien meer ruimte zijn om te schuiven met de bebouwing om archeologische vindplekken te beschermen. Voor de MKBA strepen we deze voor- en nadelen tegen elkaar af en beoordelen het effect van de komst van Eli Lilly op de archeologische waarde als neutraal.

Cultuurhistorie

De komst van Eli Lilly heeft gevolgen voor de cultuurhistorische structuur van het gebied. Uit het kavelpaspoort blijkt dat oorspronkelijk werd uitgegaan van het behoud van bestaande watergangen, tuinderslanen en tuinderswoningen, maar dat hiervoor binnen de opzet van de productiefaciliteit niet overal ruimte aanwezig is. Hierdoor gaan delen van de historische landschapsstructuur verloren en neemt de cultuurhistorische herkenbaarheid van delen van het gebied af.[108] We beoordelen daarom het effect van de komst van Eli Lilly op de cultuurhistorische waarde als licht negatief. Het totaal effect op archeologie en cultuurhistorische waarde beoordelen we daarom licht negatief**: '-/0'**.

4.6 Overheid en samenleving

4.6.1 Gemeentelijke uitvoeringsinzet

Voor de gemeentelijke uitvoeringsinzet verwachten we beperkte verschillen tussen het nulalternatief en het projectalternatief. De plankosten in de ontwikkelingsfase worden gedekt door de ontwikkelaar en leiden daardoor niet tot extra gemeentelijke kosten. Daarnaast worden processen zoals archeologisch onderzoek minder uitgebreid uitgevoerd door de hoge tijdsdruk in het projectalternatief. In de operationele fase blijft wel inzet nodig, bijvoorbeeld voor accountmanagement en afstemming met bedrijven. In het projectalternatief gaat het daarbij vooral om één grote partij. In het nulalternatief is sprake van meerdere kleinere bedrijven. Hoewel een grote onderneming meer aandacht kan vragen, kost het onderhouden van contacten met meerdere bedrijven gezamenlijk ook capaciteit. Daarom verwachten we per saldo een beperkte afname van de gemeentelijke uitvoeringsinzet in het projectalternatief. Dit effect beoordelen we als neutraal tot licht positief **0/+**.

4.6.2 Vertrouwen in de overheid

De komst van Eli Lilly kan een zowel een positief als een negatief effect hebben op het vertrouwen in de overheid. Uit bewonersreacties en inspraakstukken blijkt dat een deel van de inwoners het gevoel heeft dat de keuze voor Eli Lilly al grotendeels was gemaakt voordat inwoners actief bij de besluitvorming werden betrokken. In een bijdrage van demonstranten wordt expliciet gesteld dat de discussie vooral gaat over hoe de vestiging mogelijk kan worden gemaakt, en niet meer over de vraag of de fabriek wenselijk is. Daarbij wordt gesproken over 'benadeeld' worden. Ook uit een analyse van de ontvangen reacties blijkt dat veel inwoners behoefte hebben aan meer transparantie, zekerheid en een navolgbare afweging van belangen. Dit wijst erop dat er bij een deel van de

[108] Gemeente Katwijk. (2025). *Programma Transformatie Zijlhoek De Woerd*.

omgeving twijfels bestaan over de wijze waarop besluiten worden genomen en gemotiveerd. Daarnaast heeft de gemeenteraad een motie aangenomen over structurele betrokkenheid omgeving bij Eli Lilly. Hierin wordt bevestigd dat ondanks de inzet van de gemeente nog altijd veel vragen leven over de voorgenomen plannen.

Daarentegen geldt dat het vertrouwen in de overheid ook kan toenemen als sprake is van een zorgvuldig proces en afspraken worden gemaakt waarin gewenste eisen aan de vestiging van Eli Lilly worden gesteld. Daarnaast kan het vertrouwen toenemen als succesvol een grote internationale investering wordt aangetrokken die een sterk Nederlands economisch ecosysteem versterkt. Gezien deze signalen is het aannemelijk dat de komst van Eli Lilly voor een deel van de inwoners kan leiden tot een afname van het vertrouwen in de overheid, en voor een ander deel voor een toename. We beoordelen dit effect kwalitatief als deels positief en deels negatief: **'-/+ '**. Belangrijk om daarbij aan te geven is dat het hier niet gaat om hoe de inwoners zelf beïnvloed worden; dat is namelijk al beoordeeld in de overige effecten. Het gaat hier enkel om het vertrouwen in de overheid als betrouwbare partner dat beïnvloed wordt.

5. MKBA-resultaten

5.1 Overzicht van effecten

In Tabel 5-1 is de overzichtstabel van deze MKBA weergeven. De effecten van de komst van Eli Lilly naar Katwijk, plus de rijksbijdrage die daarmee gemoeid gaat, zijn hier afgezet tegenover het nulalternatief waarbij Eli Lilly niet naar Katwijk komt en sprake is van een alternatieve invulling van Zijlhoek – De Woerd. Het gaat hier om welvaartseffecten voor heel Nederland. In de rechterkolom staat aangegeven in welke mate het effect relevant is voor de gemeente Katwijk en Valkenburg. Onder de tabel duiden we de resultaten.

Tabel 5-1: MKBA-tabel komst Eli Lilly versus nulalternatief

Effectenschema komst Eli Lilly t.o.v. nulalternatief: Geen Eli Lilly en rijksbijdrage, wel komst kennisintensieve bedrijvigheid	MKBA-effect in contante waarde		Deel van effect dat in Valkenburg en de rest van de gemeente Katwijk landt
Financiële effecten			
Investeringskosten	€	-210	Door de Rijksafspraken hoeft Katwijk slechts een beperkt deel van de financiële lasten te dragen
Structurele kosten voor beheer en onderhoud	0		N.v.t.
Economische effecten Eli Lilly			
Tijdelijke effecten in de realisatiefase	+		Landelijk effect, lokaal is de impact lager dan in het nulalternatief
Structurele directe productiviteit	€	28	Landelijk effect, lokaal is de impact lager dan in het nulalternatief
Structurele indirecte productiviteit	€	40	Landelijk effect, lokaal is de impact lager dan in het nulalternatief
Bestedingseffecten	€	6	Landelijk effect, lokaal is de impact lager dan in het nulalternatief
Belastingopbrengsten	€	20	Landelijk effect, lokaal is de impact lager dan in het nulalternatief
Vestigingsklimaat, ecosysteem en innovatie	+		Baten ontstaan in het regionaal sterke bioscience-cluster; met Eli Lilly draagt Katwijk stevig bij
Strategische autonomie	+		Baten ontstaan zowel landelijk als lokaal; Katwijk profiteert ook van strategisch autonoom Nederland
Bereikbaarheid en mobiliteit			
Reistijdeffecten automobilist	€	85	Baten komen voornamelijk terecht bij inwoners en werknemers uit de gemeente
Reistijdeffecten OV	0		N.v.t.
Reistijdeffecten fietser	+		Baten komen voornamelijk terecht bij inwoners en werknemers uit de gemeente
Gezondheidseffecten modal shift	- / +		Effecten komen terecht bij lokale inwoners en het lokale bedrijfsleven
Exploitatie-effect OV	- / +		Geen lokaal effect; effect ontstaat bij de OV-exploitant
Externe effecten	€	0,2	Vermindering stikstof- en fijnstofuitstoot is vooral lokaal een positief effect (CO2 landelijk)
Verkeersveiligheid	- / +		Effecten komen voornamelijk terecht bij inwoners en werknemers uit de gemeente
Accijnzen	€	-0,4	Landelijk effect, geen lokale impact
Wonen en woningmarkt			
Waardering bestaand vastgoed	€	-5	Dit negatieve effect ontstaat lokaal; hoe dichterbij het plangebied, hoe groter de impact
Woongenot nieuwe bewoners	€	37	Dit positieve effect ontstaat lokaal en komt ten goede aan toekomstige bewoners van Valkenhorst
Effect op de woningbouwopgave	+		Baten ontstaan vooral lokaal; voor inwoners van Katwijk zijn sneller nieuwe woningen beschikbaar
Leefomgeving en bredere inpassing			
Landschappelijke kwaliteit	-		Effect ontstaat lokaal (en zit kwantitatief grotendeels al verwerkt in waardering bestaand vastgoed)
Recreatieve kwaliteit Valkenburgse meer	- / 0		Effect ontstaat lokaal (en zit kwantitatief grotendeels al verwerkt in waardering bestaand vastgoed)
Geluid	- / 0		Effect ontstaat lokaal (en zit kwantitatief grotendeels al verwerkt in waardering bestaand vastgoed)
Natuur en biodiversiteit	0		N.v.t.
Luchtkwaliteit en klimaat	- / 0		Effect ontstaat lokaal (en zit kwantitatief grotendeels al verwerkt in waardering bestaand vastgoed)
Milieuruimte	-		Regionaal kan milieuruimte voor andere ontwikkelingem afnemen
Drinkwater en rioolcapaciteit	- / 0		Waterschapskosten kunnen omhoog gaan als geen financiële afspraken worden gemaakt met Eli Lilly
Energie en netcapaciteit	- / +		Regionaal kan meer of minder ruimte ontstaan voor andere netaansluitingen
Voorzieningenniveau	-		Effect ontstaat lokaal (en zit kwantitatief grotendeels al verwerkt in waardering bestaand vastgoed)
Cultuurhistorie en archeologie	- / 0		Effect ontstaat lokaal (en zit kwantitatief grotendeels al verwerkt in waardering bestaand vastgoed)
Overheid en samenleving			
Gemeentelijke uitvoeringsinzet	0 / +		Deze effecten komen terecht bij de gemeente Katwijk
Vertrouwen in de overheid	- / +		Gemeente katwijk kan minder vertrouwen van inwoners verwachten bij een onzorgvuldig proces

Financiële effecten

De directe financiële effecten van de komst van Eli Lilly bestaan uit twee componenten. Het gaat ten eerste om de investeringskosten die in het nulalternatief niet worden gemaakt, zoals de investeringen rond het knelpunt N206 – Molentuinweg. Deze worden voor een groot deel door Rijk en Provincie gedragen. Daarnaast vormen gederfde grondexploitatieopbrengsten voor het Rijk bij de ontwikkeling van Valkenhorst een maatschappelijke kostenpost.

Economische effecten

De economische effecten vormen een belangrijk deel van de baten van de komst van Eli Lilly. De grootste bijdrage komt voort uit een structurele verandering van de economische activiteit. Eli Lilly haalt werknemers uit het buitenland die anders niet naar Nederland waren gekomen en dus ook geen toegevoegde waarde zouden leveren aan de Nederlandse economie. Daarnaast zijn buitenlandse bedrijven die naar Nederland komen over het algemeen productiever dan Nederlandse bedrijven. Hogere lonen van de personen die anders ook in Nederland zouden werken verzorgt eveneens een positief effect voor Nederland. De extra buitenlandse werknemers dragen bij door additionele bestedingen in de Nederlandse economie en door belastingafdrachten. Tezamen met de hogere belastingafdrachten van de Nederlanders met stijgende lonen en de extra toegevoegde waarde die ontstaat bij toeleveranciers van Eli Lilly, resulteert een welvaartseffect van 93 miljoen euro netto contante waarde over de looptijd van de MKBA. Lokaal geldt vooral dat werkgelegenheid groter wordt als niet Eli Lilly, maar kleinschaligere kennisintensieve bedrijvigheid vestigt.

De komst van Eli Lilly draagt ook bij aan het Nederlandse investerings- en vestigingsklimaat en de strategische autonomie van Nederland. De positie van het life sciences-cluster wordt met de komst van Eli Lilly versterkt, Eli Lilly neemt kennisspillovers mee vanuit het buitenland en kan met haar onderzoeksfaciliteiten en R&D-budgetten een belangrijke bijdrage leveren aan Nederlandse innovatie. Daardoor kan de productiviteit in het gehele economische ecosysteem worden gestimuleerd. De komst van een dergelijke partij kan van grote invloed zijn en de arbeidsproductiviteit sterk verhogen. Echter kon dit effect gezien onzekerheden niet gekwantificeerd worden. Daarnaast geeft de komst van Eli Lilly een belangrijke signaalfunctie voor het internationale investeringsklimaat van Nederland en draagt dit bij aan de positionering van Nederland als aantrekkelijk vestigingsland. Katwijk levert hier met de komst van Eli Lilly een belangrijke bijdrage aan.

Bereikbaarheid en mobiliteit

De belangrijkste investering is dat ter hoogte van het knooppunt N206-Molentuinweg een onderdoorgang wordt gerealiseerd. Hierdoor kan het doorgaande verkeer op de N206 ongehinderd doorrijden en is het niet langer afhankelijk van verkeerslichten. Dit resulteert in reistijdwinst voor automobilisten op deze route. Uitgedrukt in euro's en verdisconteerd over de looptijd leidt de infrastructurele aanpassing tot een baat van 85 miljoen euro. Daarnaast ontstaan er positieve reistijdeffecten voor fietsers, en kan door een modal shift verandering optreden in gezondheid en verkeersveiligheid. Hoewel deze effecten niet konden worden gekwantificeerd, kan worden geconcludeerd dat ze slechts een fractie zijn van het reistijdeffect voor automobilisten. Alle bereikbaarheids- en mobiliteitsbaten treden grotendeels lokaal op.

Wonen en woningmarkt

In de deal met het Rijk zijn naast de infrastructurele bijdragen ook afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in Katwijk. Op woningbouwlocatie Valkenhorst wordt in het projectalternatief een groter deel van de woningen tegen gesubsidieerd tarief aangeboden. De extra sociale woningbouw leidt tot een hoger

woongenot voor nieuwe bewoners van de gemeente doordat voor de woningen minder hoeft te worden betaald dan de marktprijs. Dit extra consumentensurplus leidt tot een verdisconteerde baat van 37 miljoen euro. Daarnaast worden de gehele woningbouwplannen in het projectalternatief zo'n vier jaar eerder gerealiseerd. Dit is ook een positief effect. Door mogelijkheden in de huisvestingsverordening voor het geven van voorrang aan eigen inwoners komt deze baat grotendeels terecht bij de inwoners van Katwijk.

Een ander woningbouwaspect is een veranderde waardering van de leefomgeving door gebiedsontwikkeling. In het nulalternatief zal door gebiedsontwikkeling een deel van de bestaande woningen in de buurt sterker in waarde toenemen dan in het projectalternatief. In beide alternatieven wordt huidig kassengebied ontwikkeld, waarbij banen, voorzieningen en recreatieve ruimte wordt toegevoegd. Dit is positief voor de omgevingswaardering van inwoners van vooral Valkenhorst en de rest van Katwijk. De hoogte van het fabriekspand en de woningbouw in Zijlhoek-De Woerd, de minder toegankelijke overgang naar het Valkenburgse Meer en een lager aantal extra banen, zorgen voor een lagere ontwikkeling van de omgevingswaardering dan in het nulalternatief. Dit vertegenwoordigt een gederfde welvaartswinst van 5 miljoen euro voor de huidige inwoners.

Leefomgeving en verdere inpassing

Naast de gekwantificeerde effecten zijn aanvullende maatschappelijke effecten op de leefomgeving, onder meer de landschappelijke kwaliteit, geluidshinder, natuur en biodiversiteit, milieuruimte en rioolcapaciteit en netcapaciteit. Dit zijn negatieve effecten die vooral landen bij de inwoners van gemeente Katwijk. Echter is van belang om te vermelden dat deze effecten al grotendeels zijn verwerkt in de lagere omgevingswaardering van de huidige inwoners van Katwijk.

Overheid en samenleving

Als laatste is gekeken naar effecten op de gemeentelijke uitvoeringsinzet en het vertrouwen in de overheid. De gemeentelijke uitvoeringsinzet is mogelijk iets minder hoog dan in het nulalternatief (dat is een baat omdat overheidsuitgaven beperkter blijven). Het vertrouwen in de overheid beoordelen we als deels positief en negatief.

Geen maatschappelijk saldo en baten-kostenverhouding berekend

In de doorsnee MKBA wordt een maatschappelijk saldo berekend, evenals een verhoudingscijfer van de kosten ten opzichte van de baten. In deze studie wegen de gemonetariseerde kosten en baten redelijk tegen elkaar op. Echter nemen we geen maatschappelijk saldo en verhoudingscijfer op. Dit heeft drie redenen:

1. **De omvang van veel effecten is onzeker.** Voor verschillende posten zijn berekeningen gemaakt op basis van de best beschikbare informatie, maar blijven belangrijke aannames bepalend voor de uitkomst. Dat geldt bijvoorbeeld voor de mate waarin Eli Lilly additionele buitenlandse werknemers aantrekt, de productiviteitswinst ten opzichte van het nulalternatief en de waardering van veranderingen in de leefomgeving. Ook bij de infrastructuurinvesteringen is de orde van grootte van de reistijdbaten inzichtelijk gemaakt, maar blijft de uitkomst afhankelijk van aannames over wachttijden, verkeersontwikkeling en het moment waarop maatregelen beschikbaar komen. We adresseren deze onzekerheden in het volgende hoofdstuk met gevoeligheidsanalyses.
2. **Niet alle relevante effecten konden worden gekwantificeerd.** Een deel van de effecten is kwalitatief beoordeeld omdat de beschikbare informatie onvoldoende basis biedt voor een betrouwbare monetarisering. Daarbij is wel belangrijk dat verschillende lokale leefomgevingseffecten al grotendeels doorwerken in de waardering van bestaand vastgoed. Effecten op landschap, recreatieve kwaliteit, voorzieningen en omgevingskwaliteit zijn dus niet volledig buiten beeld gebleven, maar voor omwonenden voor een belangrijk deel al verdisconteerd in het berekende woningwaarde-effect. Het additionele saldo-effect van deze posten zal daardoor naar verwachting beperkt zijn. Dat geldt niet voor alle kwalitatieve effecten. Met name de bijdrage aan het nationale vestigingsklimaat, de versterking van het economische life sciences-ecosysteem en de versnelling of versterking van de woningbouwopgave kunnen substantieel zijn, maar zijn op basis van de beschikbare informatie niet betrouwbaar in euro's uit te drukken.

3. **De kern van deze studie ligt niet alleen in het nationale saldo, maar juist in de verdeling van effecten.** De komst van Eli Lilly levert op nationale schaal economische baten op, onder meer via productiviteit, belastingopbrengsten, vestigingsklimaat en strategische autonomie. Tegelijkertijd slaan veel nadelen juist lokaal neer, bijvoorbeeld via ruimtelijke inpassing, recreatie, landschap, voorzieningen, water, energie en ervaren betrokkenheid bij besluitvorming. Daarentegen ontstaan lokaal veel reistijdbaten, waarvoor de kosten grotendeels door de landelijke overheid worden gedragen. De beleidsvraag is daarom niet uitsluitend of de gemonetariseerde baten groter zijn dan de gemonetariseerde kosten, maar ook of de lokale kosten en baten aanvaardbaar zijn in verhouding tot de nationale en regionale kosten en baten.

5.2 Verdeling van effecten naar stakeholder

In Tabel 5-2 is voor alle effecten aangegeven of deze effecten positief of negatief uitvallen voor de verschillende stakeholders. Deze tabel is uitgebreider opgezet dan de vorige paragraaf. De beoordelingen met of een plus of een min spreken voor zich. Sommige effecten zijn ook beoordeeld met een -/+. Dit houdt in dat een bepaald effect zowel een negatieve als een positieve doorwerking kan hebben op een stakeholder, maar dat het niet duidelijk is welk effect zwaarder zal gaan wegen. Verder is relevant dat in de beoordeling geen rekening is gehouden met indirectere belangen. Onderstaand vatten we per stakeholder kort samen welke effecten relevant zijn:

- **Gemeente Katwijk**: De gemeente Katwijk draagt een deel van de investeringskosten, ziet een mogelijke verandering in de OZB-opbrengsten en heeft mogelijk minder ambtelijke uitvoeringsinzet nodig. Door afspraken met Rijk en Provincie blijven investeringen in infrastructuur voor een deel bespaard voor Katwijk. Het vertrouwen in de gemeente kan verbeteren of verslechteren, afhankelijk van de manier waarop het verdere proces wordt ingericht en welke afspraken met Eli Lilly en bewoners kunnen worden gemaakt.
- **Provincie Zuid-Holland**: De provincie draagt ook investeringskosten, maar heeft ook baat bij de Rijksbijdrage voor het oplossen van een verkeersknelpunt op een provinciale weg. Zo wordt namelijk een gezamenlijke oplossing gevonden voor een probleem waar de provincie grotendeels voor verantwoordelijk is. Het vertrouwen in de politiek kan toenemen doordat succesvol een grote partij wordt aangetrokken, terwijl het kan afnemen als de vestiging onzorgvuldig wordt doorgezet.
- **Rijksoverheid**: De Rijksoverheid draagt een groot deel van de financiële lasten. Financieel gezien nemen de belastingopbrengsten wel toe. Het vertrouwen in de Nederlandse overheid om een gunstig vestigingsklimaat te scheppen neemt toe als gevolg van de vestiging van Eli Lilly.
- **Lokaal bedrijfsleven**: Het lokale bedrijfsleven profiteert van extra vraag in de realisatiefase en de operationele fase. In het nulalternatief profiteert het lokale bedrijfsleven echter sterker. Daarom is een negatief effect opgenomen bij directe economische effecten voor het lokale bedrijfsleven. Het lokale bedrijfsleven gericht op waterrecreatie kan hinder ondervinden, evenals het bedrijfsleven dat sterkere netaansluitingen en stikstofruimte voor uitbreidingen nodig heeft. Daarentegen profiteert het lokale bedrijfsleven van betere auto- en fietsbereikbaarheid en clustereffecten in het economische bio science-ecosysteem.
- **Regionaal/provinciaal bedrijfsleven**: Ook het bredere regionale en provinciale bedrijfsleven geniet betere bereikbaarheid en stimulering van het economische ecosysteem. Daarnaast kan het regionale en provinciale bedrijfsleven profiteren wanneer ruimte beschikbaar is voor de bedrijvigheid die zich in het nulalternatief op Zijlhoek-De Woerd zou vestigen.
- **Breder Nederland bedrijfsleven**: Het bredere Nederlandse bedrijfsleven profiteert in het projectalternatief. Het bbp groeit door de komst van Eli Lilly. Een deel daarvan komt terecht bij toeleveranciers in heel Nederland. Een ander deel komt terecht bij samenwerkingspartners en klanten die productiever worden door de komst van Eli Lilly. Weer een ander deel komt terecht bij bedrijven waar toegenomen lonen worden besteed.

- **Inwoners Valkenburg en Katwijk**: In Katwijk en Valkenburg zelf komen minder banen dan in het nulalternatief. Dit is negatief voor de inwoners waar het gaat om de mogelijkheid om dichtbij huis te werken. Lokale bewoners profiteren daarentegen van snellere woningbouw en sterk verbeterde bereikbaarheid. Daarnaast ontstaat er woongenot voor de bewoners van de te realiseren opgeschaalde sociale woningbouw. Een nadeel is dat het gebied voor omwonenden op een minder kwalitatieve manier wordt ontwikkeld dan in het nulalternatief. Negatieve effecten op bijvoorbeeld landschap, recreatie, geluid en voorzieningen zorgen voor een lagere waardering van de leefomgeving.
- **Inwoners rest Nederland**: Inwoners van de rest van Nederland hebben kleinere belangen. Zij profiteren vooral van een strategischer autonomer Nederland, indirect van een productiever Nederland en een bijdrage aan de woningbouwopgave.

Tabel 5-2. Verdeling van effecten naar stakeholders

Effecten komst Eli Lilly per stakeholder	Gemeente Katwijk	Provincie Zuid-Holland	Rijksoverheid	Lokaal bedrijfsleven (Katwijk en Valkenburg)	Regionaal en provinciaal bedrijfsleven	Breder Nederlands bedrijfsleven	Inwoners Katwijk en Valkenburg	Inwoners rest Nederland
Financiële effecten	-	-	-					
Investeringskosten	-	-	-					
Structurele kosten voor beheer en onderhoud								
Economische effecten Eli Lilly	-/+		+	-/+	-/+	+	-	+
Tijdelijke effecten in de realisatiefase				-	+	+		
Structurele directe productiviteit				-	-/+	+	-	+
Structurele indirecte productiviteit				-	-/+	+	-	+
Bestedingseffecten				-	-	+		
Belastingopbrengsten	-/+		+					
Vestigingsklimaat, ecosysteem en innovatie				+	+	+		
Strategische autonomie				+	+	+	+	+
Bereikbaarheid en mobiliteit		+ / 0	-	+	+		+	+
Reistijdeffecten automobilist		+ / 0		+	+		+	
Reistijdeffecten OV								
Reistijdeffecten fietser				+			+	
Gezondheidseffecten modal shift				- / +			- / +	
Exploitatie-effect OV					- / +	- / +		
Externe effecten							+	+
Verkeersveiligheid							- / +	
Accijnzen			-				+	+
Wonen en woningmarkt							-/+	+
Waardering bestaand vastgoed							-	
Woongenot nieuwe bewoners							+	
Effect op de woningbouwopgave							+	+
Leefomgeving en bredere inpassing				-	0/-		-	
Landschappelijke kwaliteit							-	
Recreatieve kwaliteit Valkenburgse meer				-			-	
Geluid							-	
Natuur en biodiversiteit							0	
Luchtkwaliteit en klimaat							0/-	
Milieuruimte				-	0/-			
Drinkwater en rioolcapaciteit							0/-	
Energie en netcapaciteit				- / +	- / +			
Voorzieningenniveau							-	
Cultuurhistorie en archeologie							0/-	
Overheid en samenleving	-/+	-/+	+					
Gemeentelijke uitvoeringsinzet	0/+							
Vertrouwen in de overheid	-/+	-/+	+					

5.3 Invloed op de brede welvaart in Katwijk en Valkenburg

Brede welvaart Katwijk stijgt door gebiedsontwikkeling; effecten positiever in het nulalternatief

In paragraaf 2.2 zijn we ingegaan op de huidige stand van de brede welvaart in de gemeente Katwijk en het dorp Valkenburg. In deze paragraaf beschrijven we de manier waarop de gebiedsontwikkeling naar verwachting ingrijpt op de brede welvaart in Katwijk en Valkenburg. Het gaat hierbij om een kwalitatieve inschatting. In de onderstaande tabel wordt getoond wat de score van verschillende brede welvaartsindicatoren is ten opzichte van het landelijke gemiddelde waarbij 'van het positieve wordt uitgegaan'. Een score van -11 procent op overgewicht betekent dus eigenlijk dat er 11 procent meer overgewicht is in de gemeente Katwijk ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Een score van +28% op werkloosheid betekent dus eigenlijk dat er 28 procent minder werkloosheid is in Katwijk ten opzichte van het landelijk gemiddelde. In de kolom daarnaast staat de verwachte invloed van de gebiedsontwikkeling op de gemeente en meer specifiek Valkenburg in het projectalternatief. In de kolom daarnaast staat de verwachte invloed van de alternatieve gebiedsontwikkeling in het nulalternatief. Onder de tabel lichten we scores toe.

Tabel 5-3 Invloed van beide alternatieven op de brede welvaart van Katwijk

Brede welvaartsindicator	Score t.o.v. NL	Invloed gebiedsontwikkeling op Katwijk	
		Project-alternatief	Nulalternatief
Welzijn			
Tevredenheid met het leven	2%	-/+	+
Tevredenheid met sociaal leven	-1%	=	=
Tevredenheid met vrije tijd	1%	-/+	+
Gezondheid			
Overgewicht	-11%	+	+
Ervaren gezondheid	-1%	+	+
Personen met langdurige ziekten of aandoeningen	5%	+	+
Arbeid en vrije tijd			
Netto arbeidsparticipatie	5%	+	+
Werkloosheid	28%	+	+
Voorzieningen			
Afstand tot ov	33%	+	+
Afstand tot basisschool	33%	-	-/+
Afstand tot horeca	25%	-	-/+
Samenleving			
Contact met familie, vrienden of buren	3%	=	=
Vrijwilligerswerk	5%	=	=
Vertrouwen in instituties	3%	-/+	+
Vertrouwen in anderen	2%	=	=
Veiligheid			
Geregistreerde misdrijven	36%	=	=
Materiële welvaart			
Gemiddelde schuld per huishouden	-10%	-/+	-/+
Mediaan vermogen van huishoudens	91%	-/+	-/+
Mediaan besteedbaar inkomen	6%	+	+
Geregistreerde problematische schulden	39%	=	=
Milieu			
Kwaliteit van zwemwater binnenwateren	10%	=	=
Kwaliteit van zwemwater kustwateren	-19%	=	=
Particuliere zonne-energie	-20%	+	+
Emissies van fijnstof naar lucht	-38%	-/+	-/+

- **Welzijn:** In beide alternatieven is sprake van de opwaardering van een redelijk leeg gebied, waar banen, voorzieningen en woningen worden toegevoegd. Daarnaast wordt in beide alternatieve de recreatieve route rond het meer mogelijk gemaakt. In het nulalternatief bestaan verder weinig bezwaren, waardoor de tevredenheid met vrije tijd en het leven kan toenemen. In het projectalternatief zijn daarentegen bezwaren over bijvoorbeeld landschappelijke inpassing, watergebruik en energiegebruik. Daarnaast wordt minder bijgedragen aan recreatieve kwaliteiten. Daarom verwachten we dat de invloed op de levenskwaliteit en de tevredenheid met vrije tijd zowel kan toenemen als afnemen.
- **Gezondheid:** We verwachten dat zowel het nulalternatief als het projectalternatief de gezondheid positief kan beïnvloeden. In het nulalternatief komt dat vooral door het toevoegen van recreatieve mogelijkheden in de openbare ruimte. In het projectalternatief voorzien we een mogelijke invloed van Eli Lilly. Dat kan bijvoorbeeld door bredere medicijntoegang, lokale voorlichting van de gezondheidsexperts of eventueel onderzoek naar de Katwijkse ziekte.
- **Arbeid en vrije tijd:** In beide alternatieven worden banen aan de gemeente toegevoegd. Daardoor is werk voor meer inwoners van de gemeente bereikbaar en is de drempel lager om te participeren. Daardoor kan ook de werkloosheid afnemen. Het is wel de vraag hoe groot dit effect is; de arbeidsmarkt is krap en er is reeds sprake van hoge participatie en lage werkloosheid in Katwijk. In het nulalternatief worden lokaal meer banen toegevoegd dan in het projectalternatief.
- **Voorzieningen:** Zijlhoek – De Woerd wordt zowel in het projectalternatief als het nulalternatief beter met het OV ontsloten. Vandaar dat de gemiddelde afstand tot het OV naar verwachting in beide gevallen verder verbetert. In beide alternatieven is ruimte voor voorzieningen. We weten niet waar in welk alternatief ruimte voor is, maar weten dat in het projectalternatief minder ruimte is voor voorzieningen. Daarom verwachten we dat de gemiddelde afstand tot voorzieningen voor de toekomstige bewoners van Zijlhoek – De Woerd langer is dan voor de gemiddelde huidige inwoner van de gemeente. In het nulalternatief is iets meer ruimte voor voorzieningen. We kunnen niet inschatten of voor de inwoners van Zijlhoek – De Woerd in het nulalternatief de gemiddelde afstand tot voorzieningen onder of boven het gemeentelijk gemiddelde zal liggen.
- **Samenleving:** De invloed van de gebiedsontwikkeling op het thema samenleving is op voorhand lastig te beoordelen. We verwachten in beide alternatieven geen invloed op het contact met familie, vrienden en buren, op vrijwilligerswerk en het vertrouwen in anderen. Wel verwachten we afwijkende invloeden op het vertrouwen in instituties. Een succesvolle gebiedsanalyse waar geen of weinig bezwaren tegen zijn, kan het vertrouwen in de gemeente en andere betrokken overheden vergroten. Daarom verwachten we een positieve invloed in het nulalternatief. Er bestaan bezwaren tegen de plannen in het projectalternatief. De realisatie van dit alternatief kan in de gemeente zelf dan ook afbrokkelend vertrouwen in instituties veroorzaken. Tegelijkertijd kan bij een zorgvuldig proces, waarbij duidelijke eisen aan de vestiging worden gesteld, ook sprake zijn van een toenemend vertrouwen in de overheid in het projectalternatief.
- **Veiligheid:** Katwijk is momenteel al bovengemiddeld veilig. Er is geen reden om aan te nemen dat het aantal geregistreerde misdrijven (per duizend inwoners) zal toe- of afnemen in een van de alternatieven.
- **Materiële welvaart:** Door het creëren van koopwoningen zullen meer mensen hypotheken afsluiten en schulden aangaan. Omdat kredietwaardigheid door banken wordt geëist, betreffen het geen problematische schulden. Door aankoop van huizen gaat het vermogen in de gemeente nog verder omhoog. Echter, door de woningbouwontwikkeling komen er per saldo ook meer mensen naar de gemeente. Daarnaast wordt een groot deel van de woningen betaalbaar en veelal voor verhuur ontwikkeld. Daarom is niet in te schatten of bij de gemiddelde inwoner van de gemeente meer of minder schulden en vermogen zal ontstaan. In beide alternatieven wordt werkgelegenheid met hoge productiviteit gerealiseerd. Dit heeft een positief effect het

mediaan besteedbaar inkomen. In het nulalternatief gaat het om meer banen dan in het projectalternatief (met een bovengemiddelde productiviteit). In het projectalternatief is de productiviteit per werknemer nog hoger, maar wordt minder werkgelegenheid gerealiseerd.

- **Milieu:** Omdat nieuwe woningen doorgaans duurzaam worden gerealiseerd is de verwachting dat op de te realiseren woningen veelal zonnepanelen zullen liggen. Een negatief effect van het projectalternatief is dat het een groter beslag legt op de waterbeschikbaarheid, maar de kwaliteit wordt naar alle waarschijnlijkheid niet beïnvloed.

6. Gevoeligheidsanalyses

In dit hoofdstuk onderzoeken we hoe robuust de uitkomsten van de MKBA zijn door de belangrijkste aannames te variëren. Voor verschillende aannames brengen we in beeld hoe de kosten- en batenposten veranderen. De resultaten in dit hoofdstuk hebben uitsluitend betrekking op de gekwantificeerde effecten die in de MKBA zijn meegenomen. Daarmee geven zij inzicht in de gevoeligheid van de berekende uitkomsten, maar niet in het volledige maatschappelijke effect van de komst van Eli Lilly. Naast de gekwantificeerde effecten zijn er namelijk ook kwalitatieve effecten die niet of slechts beperkt in geld kunnen worden uitgedrukt. Deze aspecten blijven daarom relevant bij de interpretatie van de resultaten en de uiteindelijke beoordeling.

6.1.1 In het nulalternatief wordt het kruispunt N206-Molentuinweg wel opgelost, maar 20 jaar later

In de centrale MKBA gaan we ervan uit dat het kruispunt N206-Molentuinweg in het nulalternatief niet wordt aangepast. De huidige congestieproblemen blijven daardoor bestaan. In deze gevoeligheidsanalyse veronderstellen we dat het kruispunt uiteindelijk wel wordt aangepakt, maar pas twintig jaar later dan in het projectalternatief. Hierdoor liggen de investeringskosten in het nulalternatief verder in de toekomst en wegen deze door discontering minder zwaar mee. Dit zorgt voor lagere financiële kosten van ongeveer 85 miljoen euro in netto contante waarde ten opzichte van de centrale MKBA. Dit wil zeggen dat als we de jaarlijkse financiële kosten over de looptijd van de MKBA bij elkaar optellen en terugrekenen naar 2025 we 85 miljoen euro lager uitkomen. Daarnaast zijn de reistijdwinsten en de bijbehorende externe effecten alleen gedurende de eerste twintig jaar toe te rekenen aan het projectalternatief. Na realisatie van het kruispunt in het nulalternatief profiteren weggebruikers immers in beide alternatieven van de verbeterde doorstroming. Hierdoor liggen ook de baten lager dan in de centrale MKBA. Dit gaat om circa 40 miljoen euro netto contante waarde. Opnieuw, dit betekent dat als we de jaarlijkse baten over de looptijd van de MKBA bij elkaar optellen en terugrekenen naar 2025 we 40 miljoen euro lager uitkomen. De rest van de gekwantificeerde effecten zullen hetzelfde blijven als in de centrale MKBA.

Gemeente Katwijk

In deze gevoeligheidsanalyse wordt gekeken naar de effecten op nationaal niveau. Voor Katwijk ontstaat echter een ander beeld. Binnen het projectalternatief is sprake van een vestigingsdeal tussen het Rijk, de provincie en de gemeente Katwijk, waardoor een aanzienlijk deel van de investeringskosten voor het kruispunt door het Rijk en de provincie wordt gedragen. Wanneer de aanleg van het kruispunt pas twintig jaar later plaatsvindt, is het onzeker of deze bijdragen dan ook beschikbaar zijn. De verwachting is dat de gemeente dan een groter deel van de investeringskosten zelf moet financieren. Waar uitstel van het infrastructuurproject op nationaal niveau tot lagere kosten leidt (als geld niet wordt uitgegeven, kan het financieel renderen én zijn er mogelijkheden om prioriteiten bij te stellen: dat vertegenwoordigt een waarde), kan het voor de gemeente wel degelijk duurder worden. Daarnaast komen de reistijdwinsten vooral terecht bij lokale weggebruikers. Uitstel leidt dus voor Katwijk tot lagere baten en mogelijk hogere kosten.

6.1.2 Langere en kortere looptijd MKBA

In de centrale MKBA gaan we uit van een looptijd van 50 jaar, tot 2080. In deze gevoeligheidsanalyse onderzoeken we wat er gebeurt wanneer de looptijd wordt verkort naar 30 jaar of verlengd naar 100 jaar. Zoals verwacht vallen de baten bij een kortere looptijd lager uit. De totale gekwantificeerde baten liggen bij een kortere

looptijd 55 miljoen euro lager dan in de centrale MKBA (in contante waarden). Dat wil zeggen dat als we alle jaarlijkse baten over de kortere looptijd van de MKBA bij elkaar optellen en dan terugrekenen naar 2025, we 55 miljoen euro lager uitkomen. Bij een langere looptijd nemen de baten juist toe, namelijk van 215 miljoen euro in de centrale MKBA naar 308 miljoen euro in de gevoeligheidsanalyse (beiden in contante waarden). Vooral de reistijdbaten voor automobilisten stijgen sterk in het scenario met een looptijd van 100 jaar. Het is de vraag hoe realistisch deze uitkomst is. Een dergelijke batenontwikkeling veronderstelt dat de huidige situatie op het kruispunt N206-Molentuinweg nog een eeuw zou voortbestaan zonder aanvullende ingrepen. Gezien de huidige congestieproblemen ligt het voor de hand dat er op enig moment ook zonder het project maatregelen zouden worden genomen om de doorstroming te verbeteren (daar zouden dan ook kosten tegenover staan). Daardoor moeten de resultaten van de analyse met een looptijd van 100 jaar met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd.

6.1.3 Hoger woongenot nieuwe bewoners

In de centrale MKBA waarderen we het extra woongenot van nieuwe bewoners in het betaalbare segment volgens de 'rule of half'. Daarbij gaan we ervan uit dat niet alle bewoners bereid zouden zijn geweest om de volledige marktprijs voor de woning te betalen als ze dat zouden moeten (als ze dat zouden kunnen). Om die reden wordt slechts 50 procent van het verschil tussen de marktprijs en gevraagde prijs gerekend. De schatting is dat deze 50 procent het consumentensurplus vertegenwoordigt.

In deze gevoeligheidsanalyse hanteren we een hogere waardering van het woongenot. We gaan daarbij uit van 75 procent van het verschil tussen markt- en gevraagde prijs. Een aanzienlijk deel van de doelgroep van sociale huurwoningen beschikt niet over voldoende financiële middelen om een vergelijkbare woning tegen marktvoorwaarden te huren of te kopen. De verwachting is dat een substantieel groter deel daar wel toe bereid zou zijn bij een hoger inkomen. Dat een huurder niet in staat is meer te betalen, betekent niet direct dat deze de woning ook een lagere waardering geeft. Daardoor kan het extra woongenot voor nieuwe bewoners hoger uitvallen dan in de centrale analyse is aangenomen. In deze gevoeligheidsanalyse komen de effecten op wonen en woningmarkt circa 18 miljoen euro in netto contante waarde hoger uit dan in de centrale MKBA. De netto contante waarde van dit effect ligt op 37 miljoen euro in de centrale MKBA en op 55 miljoen euro in de gevoeligheidsanalyse.

Gemeente Katwijk
De stijging in woongenot is vooral een lokaal effect: alle woningen worden immers in Katwijk gerealiseerd. Een groot deel van de nieuwe bewoners zal uit Katwijk of de regio komen. Dat betekent dat deze baten voor een belangrijk deel neerslaan bij inwoners van Katwijk en de omliggende regio.

6.1.4 Hoger en lager aantal additionele internationale werknemers naar Nederland komt vanwege Eli Lilly

Het aantal internationale werknemers dat naar Nederland komt vanwege Eli Lilly heeft invloed op de economische baten. Internationale werknemers zorgen voor extra economische activiteit en zorgen via bestedingen en belastingen voor een toevoeging aan de Nederlandse economie. Naarmate meer internationale werknemers naar Nederland komen, nemen deze baten toe. Anderzijds: naarmate er meer medewerkers uit het buitenland worden aangetrokken, hoe minder Nederlandse werknemers profiteren van de (naar verwachting) hoger dan gemiddelde lonen bij Eli Lilly. In de basisanalyse is uitgegaan van 35 extra internationale werknemers die door Eli Lilly worden aangetrokken. Netto verwachten we hogere baten bij een groter aandeel internationale werknemers. Bij 60 extra

internationale werknemers vallen de economische effecten daarom 19 miljoen euro (in contante waarde) hoger uit dan in de centrale variant. Bij 10 internationale werknemers vallen de baten juist 16 miljoen euro (in contante waarde) lager uit dan in de centrale variant. Dit wil zeggen dat als we de economische effecten over de gehele looptijd van de MKBA bij elkaar optellen en terugrekenen naar 2025, we 16 miljoen euro lager uitkomen bij een lager aantal extra aangetrokken internationale werknemers.

Impact op Katwijk
Voor Katwijk is dit effect verwaarloosbaar. Het aandeel internationale werknemers is niet of nauwelijks bepalend voor de bestedingen bij Katwijkse ondernemers of de kansen voor Katwijkers om bij Eli Lilly te werken.

6.1.5 Kortere of langere tijdsbesparing bij het weghalen van verkeerslichten

Er is geen exacte berekening beschikbaar voor de gemiddelde wachttijden bij de verkeerslichten bij de kruising Molentuinweg. Dit is namelijk afhankelijk van de cyclusduur van het verkeerslicht, de verkeersintensiteit en de kans dat een weggebruiker rood licht treft. In de centrale MKBA zijn we uitgegaan van een gemiddelde wachttijd van 40 seconden in de spits en 20 seconden buiten de spits. In deze gevoeligheidsanalyse kijken we wat er gebeurt als we dit verlagen naar 20 seconde in de spits en 10 seconden buiten de spits of verhogen naar 60 seconden in de spits en 30 seconden buiten de spits. Zoals verwacht leiden lagere wachttijden (in het nulalternatief) tot lagere reistijdbaten. Als de tijdsbesparing bij stoplichten afneemt, dan dalen de bereikbaarheidseffecten met 38 miljoen euro in netto contante waarde. Dat wil dus zeggen dat als we alle bereikbaarheidseffecten over de looptijd van de MKBA bij elkaar optellen en terugrekenen naar 2025 er 38 miljoen euro minder uitkomt. Hogere reistijdwinsten zorgen juist voor een stijging van de baten met 37 miljoen euro in netto contante waarde.

Gemeente Katwijk
De bereikbaarheidseffecten in het projectalternatief komen vooral terecht bij weggebruikers in Katwijk en de omliggende regio. Het zijn met name deze reizigers die profiteren van kortere reistijden, een betere doorstroming en een verbeterde bereikbaarheid. Hierdoor slaan ook de verschillen die zichtbaar worden in deze gevoeligheidsanalyse vooral lokaal en regionaal neer. De omvang van het knelpunt bij de Molentuin weg, en hoe zich dat ontwikkelt zonder aanvullende investeringen, is dus van grote invloed op deze batenpost (namelijk het oplossen van het knelpunt).

6.1.6 Woningwaardeverandering door ruimtelijke kwaliteit hoger of lager

In de centrale MKBA gaan we uit van een 3 procent positievere woningwaardeverandering in het nulalternatief als gevolg van veranderingen in de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van het projectalternatief. In deze gevoeligheidsanalyse onderzoeken we de effecten van een beperkter (1 procent) en een groter (5 procent) verschil in woningwaardeontwikkeling. Bij een kleiner verschil tussen de alternatieven nemen de negatieve effecten op wonen en de woningmarkt af en vallen deze effecten grotendeels weg. Wanneer wordt uitgegaan van een groter verschil in woningwaardedaling tussen de alternatieven, worden de effecten op wonen en de woningmarkt juist 4 miljoen euro negatiever dan in de centrale MKBA (in contante waarden).

Gemeente Katwijk
De woningwaardeverandering door ruimtelijke kwaliteit komt volledig terecht bij inwoners van Katwijk. Dat betekent dat ook de verschillen die zichtbaar worden in deze gevoeligheidsanalyse voornamelijk gevolgen hebben voor inwoners van Katwijk. Inwoners van Valkenburg ondervinden het grootste deel van dit effect.

6.1.7 Hogere of lagere ruimte-intensiteit van bedrijvigheid in Zijlhoek – De Woerd in het nulalternatief

In de centrale MKBA gaan we ervan uit dat de bedrijvigheid in het nulalternatief een dichtheid heeft van 125 banen per hectare. Om de invloed van deze aanname te toetsen, onderzoeken we in deze gevoeligheidsanalyse ook een extensievere invulling met 50 banen per hectare en een intensievere invulling met 200 banen per hectare. De resultaten laten zien dat deze aanname geen invloed heeft op de nationale uitkomsten van de MKBA. Dit komt doordat in het projectalternatief wordt verondersteld dat deze bedrijvigheid die zich in het nulalternatief in Zijlhoek – De Woerd zou vestigen, in het projectalternatief elders zal vestigen. Het gaat dan om een locatie in Nederland waar nog ruimte op bedrijventerreinen is uit te geven. Een hogere of lagere werkgelegenheidsdichtheid leidt dus niet tot extra of minder economische baten voor Nederland als geheel. De nationale economische effecten blijven daarom ongewijzigd.

Gemeente Katwijk
Lokaal kan deze aanname wel relevant zijn. Een hogere ruimte-intensiteit betekent dat op dezelfde oppervlakte (in dit geval het gebied Zijlhoek – De Woerd) meer werkgelegenheid kan worden gerealiseerd, terwijl een lagere ruimte-intensiteit juist leidt tot minder lokale werkgelegenheid. Ook de ruimtelijke kwaliteit kan verschillen afhankelijk van de toekomstige inrichting van het gebied en het type bedrijvigheid dat er komt in het nulalternatief.

6.1.8 Groter of kleinere vertraging in de ontwikkeling van het gebied

In de centrale MKBA is ervan uitgegaan dat de ontwikkeling van het gebied in het nulalternatief langer duurt dan in het projectalternatief (met de komst van Eli Lilly), omdat de planvorming daar momenteel nog minder ver gevorderd is. De daadwerkelijke ontwikkelsnelheid van het nulalternatief is echter onzeker en kan in de praktijk hoger of lager uitvallen dan nu is verondersteld.

Gemeente Katwijk
Voor de uitkomsten op nationaal niveau maakt dit relatief weinig verschil. Voor Katwijk is de ontwikkelsnelheid wel van belang. Als het gebied in het nulalternatief sneller tot ontwikkeling komt, worden de voordelen eerder gerealiseerd en wordt dit alternatief aantrekkelijker. Gaat de ontwikkeling juist langzamer, dan schuiven deze voordelen verder naar de toekomst en neemt de aantrekkelijkheid van het nulalternatief af.

7. Conclusies

Deze maatschappelijke kosten-batenanalyse is uitgevoerd om antwoord te geven op de vragen welke maatschappelijke kosten en baten samenhangen met de komst van Eli Lilly naar Katwijk en hoe deze kosten en baten zijn verdeeld tussen Katwijk, Valkenburg en andere stakeholders. Hieronder trekken we conclusies aan de hand van de gestelde onderzoeksvragen. Deze MKBA is in korte tijd en in de zomerperiode uitgevoerd op basis van de informatie die op dat moment beschikbaar was. Het doel was om de verwachte positieve en negatieve effecten van de komst van Eli Lilly zo objectief mogelijk in beeld te brengen voor Katwijk, de regio en Nederland. De analyse is bedoeld als ondersteuning voor de besluitvorming.

Welke maatschappelijke kosten en baten hangen samen met de komst van Eli Lily naar Katwijk?
De MKBA laat zien dat de komst van Eli Lilly zowel positieve als negatieve maatschappelijke effecten heeft. Op het schaalniveau van Nederland geldt dat belangrijke positieve effecten op economisch vlak liggen. De vestiging van Eli Lilly versterkt de Nederlandse economie door extra tijdelijke werkgelegenheid, hogere productiviteit, hogere belastingopbrengsten en een versterking van het Nederlandse economische life sciences-ecosysteem en vestigingsklimaat. Ook op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit zijn de effecten positief. Door aanvullende investeringen in infrastructuur, waaronder de aanpassing van de N206-Molentuinweg, verbetert de bereikbaarheid van Katwijk en omliggende gebieden. Op het gebied van woningbouw leiden meer sociale huurwoningen tot extra woongenot voor bewoners en draagt de versnelde gebiedsontwikkeling bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.

De grootste maatschappelijke kostenpost wordt gevormd door de financiële lasten (investeringskosten en gederfde grondexploitatieopbrengsten). Deze worden voor een groot deel door het Rijk gedragen. Daarnaast ontstaan negatieve effecten op het gebied van leefomgeving. De opwaardering van landschappelijke kwaliteit door kleinschaligere ontwikkeling, meer banen en voorzieningen is namelijk positiever in het nulalternatief dan het projectalternatief. In beide alternatieven geldt dat sprake is van verbetering ten opzichte van de huidige situatie als kassengebied. Een voordeel van het projectalternatief met Eli Lilly is dat sprake is van een concretere gebiedsontwikkeling die sneller kan worden gerealiseerd dan de voorziene ontwikkeling in het nulalternatief.

In deze MKBA doen we geen uitspraken over hoe de gekwantificeerde kosten zich tot de gekwantificeerde baten verhouden. Hoewel beide redelijk gelijk tegen elkaar opwegen, is de uiteindelijke meerwaarde voor de maatschappij ook afhankelijk van de kwalitatief beoordeelde effecten. Een substantieel deel van de relevante maatschappelijke effecten kon niet worden gekwantificeerd en is daarom kwalitatief beschreven. De uiteindelijke beoordeling vraagt om een bredere afweging, waarin ook de kwalitatieve effecten worden meegewogen. Sommige van deze effecten kunnen aanzienlijk zijn, maar laten zich op basis van de beschikbare informatie niet betrouwbaar in euro's uitdrukken. Te denken valt bijvoorbeeld aan de positieve effecten op het economische bio science-ecosysteem en de verlichting van de woningbouwopgave. Daarnaast is behoefte aan inzicht in de lokale impact waardevoller voor de gemeente Katwijk dan een maatschappelijk saldo voor heel Nederland. Hieronder gaan we daarom in op deze lokale impact in Valkenburg en de rest van de gemeente.

Welke maatschappelijke kosten en baten slaan neer in de gemeente en nog specifieker Valkenburg, en hoe zijn deze kosten en baten verder verdeeld over de verschillende stakeholders?

De hoofdeffecten voor de gemeente Katwijk en specifiek Valkenburg zijn samen te vatten in vijf hoofdeffecten. Deze hebben we hiernaast schematisch weergegeven. We gaan hieronder uitgebreider in op de verschillende effecten voor Katwijk en Valkenburg.

Hoofdeffecten gemeente Katwijk en Valkenburg

- Door bijdragen van Rijk en provincie ontstaan aanzienlijke bereikbaarheidseffecten voor de lokale automobilist
- Door de Rijksafspraken worden eerder en meer betaalbare woningen voor de eigen inwoners gerealiseerd
- Lokaal bedrijfsleven profiteert van bedrijvigheid, maar positieve effecten zijn groter bij kleinschalige bedrijvigheid
- Lasten van (ruimtelijke) inpassing (zoals op landschap en recreatie) vallen lokaal negatiever uit dan het nulalternatief
- Katwijk toont zich als welwillende en betrouwbare partner richting Rijk, Provincie en Regio

Gemeente Katwijk

Voor de gemeente Katwijk betekent de komst van Eli Lilly een versnelling van ontwikkelingen die anders later of beperkter zouden plaatsvinden. Door de vestigingsdeal worden aanvullende investeringen gedaan in infrastructuur en woningbouw, waardoor de bereikbaarheid rond het kruispunt N206-Molentuinweg sterk verbetert en de woningbouwlocaties Valkenhorst en Zijlhoek – De Woerd sneller kunnen worden ontwikkeld. Daarnaast ontstaat ruimte voor een groter aandeel betaalbare woningen dan in het nulalternatief, wat bijdraagt aan woongenot van de bewoners. Ook worden voorrangsregelingen opgenomen voor inwoners van Katwijk. Verder biedt de komst van Eli Lilly kansen voor Katwijk om zich sterker te positioneren binnen het Nederlandse life sciences-cluster en te profiteren van de economische dynamiek die een grote internationale onderneming met zich meebrengt. Katwijk neemt daarbij zowel regionaal als nationaal verantwoordelijkheid in het versterken van het vestigingsklimaat en de strategische autonomie. Dat betekent ook dat met tegenhouden van plannen waar Rijk, Provincie en Regio positief tegenover staan, de positie van de gemeente in toekomstige plannen en samenwerkingen kan verslechteren.

Tegelijkertijd laat de analyse zien dat zonder Eli Lilly meer banen in het ontwikkelgebied zouden kunnen landen. Ook gaan genoemde voordelen gepaard met maatschappelijke afwegingen. De komst van Eli Lilly verandert de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De gemeente krijgt te maken met een landschappelijk minder aantrekkelijke invulling van Zijlhoek – De Woerd dan in het nulalternatief, terwijl de druk op energie-, water- en andere voorzieningen toeneemt. Voor Katwijk als geheel ontstaat daarmee een gemengd beeld. De gemeente profiteert voornamelijk van een verbeterde bereikbaarheid en een versnelde woningbouwontwikkeling. Daar staat tegenover dat een deel van de maatschappelijke kosten lokaal wordt ervaren in de vorm van effecten op de leefomgeving. De analyse laat zien dat de komst van Eli Lilly niet alleen een economische ontwikkeling is, maar ook een keuze over de toekomstige inrichting van het te ontwikkelen gebied en de wijze waarop economische ontwikkeling wordt afgewogen tegen belangen op het gebied van wonen, recreatie en leefomgeving.

Valkenburg

Voor Valkenburg zijn de gevolgen directer zichtbaar. De komst van Eli Lilly leidt ook op het meest lokale niveau tot voordelen zoals een betere bereikbaarheid en een versnelling van de woningbouwontwikkeling in Valkenhorst. Ook ontstaat een groter aandeel betaalbare woningen dan in het nulalternatief. Tegelijkertijd zijn ook veel van de negatieve effecten sterker voelbaar in Valkenburg dan in de rest van de gemeente. De aanwezigheid van de fabriek en de gewijzigde inrichting van het gebied hebben gevolgen voor de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van het gebied. Ook ontwikkelt de waarde van bestaande woningen zich minder gunstig dan in het nulalternatief en worden de effecten van de extra druk op voorzieningen en infrastructuur vooral lokaal gevoeld. Deze effecten treden het sterkst op in Zijlhoek – De Woerd en minder in het oude dorp Valkenburg.

Bijlage 1. Technische uitgangspunten

Basisjaar, zichtjaar en zichtperiode
Voor het uitvoeren van de maatschappelijke kosten-batenanalyse worden kosten en baten omgerekend naar contante waarden. Daarbij worden toekomstige effecten teruggebracht naar één gemeenschappelijk basisjaar, zodat effecten die op verschillende momenten optreden onderling vergelijkbaar zijn. De discontovoeten worden daarbij toegepast conform de door het ministerie van Financiën voorgeschreven richtlijnen. Zie onderstaand.

Als basisjaar wordt uitgegaan van 2027. Dit sluit aan bij de verwachte start van de eerste majeure investeringen en vormt daarmee het eerste jaar waarin kosten en baten samenhangen met de gebiedsontwikkeling en de mogelijke vestiging van Eli Lilly. De kosten en baten worden uitgedrukt in contante waarden op prijspeil 2025. Dit sluit aan bij de prijspeilen die zijn gehanteerd in de beschikbare SSK-ramingen voor het bereikbaarheidspakket. Door voor alle effecten hetzelfde prijsniveau te hanteren zijn kosten en baten onderling consistent vergelijkbaar.

Voor jaarlijkse effecten wordt 2040 als zichtjaar gehanteerd. Rond dat moment zijn de belangrijkste onderdelen van de ontwikkeling naar verwachting gerealiseerd in zowel het projectalternatief als het nulalternatief. En dus is een situatie bereikt waarin structurele effecten zichtbaar worden. Daarnaast is 2040 een jaar waarvoor in diverse nationale prognosestudies informatie beschikbaar is over onderwerpen als demografie, mobiliteit, economie en woningbouw, waardoor een consistente effectbepaling mogelijk is. Deze keuze sluit aan bij de gebruikelijke werkwijze binnen Nederlandse MKBA's voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de zichtperiode wordt uitgegaan van 50 jaar na realisatie van de ontwikkeling. Een dergelijke tijdshorizon sluit aan bij de aard van de onderzochte maatregelen. De voorgenomen ontwikkeling omvat immers niet alleen de vestiging van een bedrijf, maar ook een bredere gebiedsontwikkeling met woningbouw, bedrijvigheid, infrastructuur en aanpassingen aan de fysieke leefomgeving. De maatschappelijke effecten daarvan werken naar verwachting langdurig door in de tijd.

Een zichtperiode van 50 jaar wordt in dit geval als het meest evenwichtige uitgangspunt beschouwd. Een kortere periode van bijvoorbeeld 30 jaar zou een substantieel deel van de maatschappelijke baten buiten beschouwing laten, terwijl een veel langere periode van bijvoorbeeld 100 jaar leidt tot toenemende onzekerheden over toekomstige economische omstandigheden, ruimtevraag, technologieontwikkeling, mobiliteit en de toekomstige functie van het gebied. Voor een gebiedsontwikkeling waarin zowel vastgoed, infrastructuur als economische activiteiten centraal staan, biedt een zichtperiode van 50 jaar daarom een goed evenwicht tussen het meenemen van langetermijneffecten enerzijds en het beperken van speculatie over de verre toekomst anderzijds. Deze benadering sluit aan bij de uitgangspunten uit de Algemene MKBA-leidraad, waarin wordt benadrukt dat de zichtperiode moet aansluiten bij de relevante economische levensduur van de investeringen en de periode waarin significante maatschappelijke effecten optreden.[109]

Om inzicht te geven in de gevoeligheid van de resultaten, rekenen we twee gevoeligheidsanalyses door. Daarbij wordt naast de hoofdvariant gerekend met alternatieve zichtperioden van 30 jaar en 100 jaar. Op deze wijze wordt inzichtelijk in welke mate de uitkomsten van de MKBA afhankelijk zijn van de gekozen tijdshorizon. Dit sluit

[109] CPB/PBL (2013), *Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyses*

aan bij de aanbevelingen uit de Algemene MKBA-leidraad om belangrijke onzekerheden expliciet zichtbaar te maken en de robuustheid van de resultaten te toetsen.

Discontovoet

Een discontovoet is een rentepercentage waarmee toekomstige geldstromen, zoals kosten en baten van een project, worden teruggerekend naar hun huidige waarde. Dit proces, disconteren genoemd, houdt rekening met het feit dat geld vandaag meer waard is dan hetzelfde bedrag in de toekomst. Dat komt door tijdsvoorkeur van mensen, risico's en door het feit dat nu bestede middelen anders alternatief konden worden aangewend, wat ook rendement kan sorteren. Door alle kosten en baten terug te rekenen naar één moment in de tijd (meestal het startjaar van het project), kun je ze eerlijk met elkaar vergelijken. Dit leidt tot een netto contante waarde (NCW), die aangeeft of een project maatschappelijk rendabel is. Voor het disconteren worden de discontovoeten toegepast zoals die zijn voorgeschreven vanuit de werkgroep discontovoet.[110] Dat zijn de volgende:

Overzichtstabel discontovoet per 1 januari 2026

Type discontovoet	Hoogte discontovoet		Toelichting
	0-35 jaar	36 jaar en later	
Standaard-discontovoet	2,80%	1,80%	Geldt voor alle typen beleidswijzigingen en voor alle typen kosten en baten, behoudens de twee uitzonderingen hieronder.
Lage discontovoet	2,20%	1,40%	Geldt alleen voor kosten die in hoge mate "onvermijdbaar" zijn gegeven het besluit de (initiële) investering te doen, omdat het vaste kosten betreft en de investering in de praktijk (vrijwel) geen alternatieve aanwendingsmogelijkheden kent.
Hoge discontovoet	4,20%	2,70%	Geldt alleen voor baten die in sterke mate niet-lineair verlopen met het gebruik van de investering en het gebruik afhangt van de stand van de economie.

Voor de investeringen en andere onvermijdbare kosten van maatregelen rekenen we met de lage discontovoet. Voor alle overige effecten rekenen we met de standaard-discontovoet. Het gaat daarbij om bovenstaande discontovoeten die in de eerste 35 jaar hoger zijn dan in de jaren daarna. De 35 jaar gaat in na het eerste jaar dat effecten optreden.

[110] Werkgroep discontovoet 2025 (2025): *Rapport Werkgroep discontovoet 2025*

Bijlage 2. Gebruikte kengetallen

Value of Time voor verschillende modaliteiten (per uur, p.p. 2022).

Modaliteit	Value of Time
Auto	€ 10,42
Trein	€ 10,08
BTM	€ 7,12
Fietsen	€ 10,39

Bron: Significance (2022).