

AAN: Gemeente Katwijk
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Koningin Julianalaan 3
2224 EW Katwijk

Datum: 16 april 2025
Kenmerk: Comfort Letter versie 1.4

Geachte College,

In vervolg op de verscheidene gesprekken die recent zijn gevoerd tussen vertegenwoordigers van uw college van de gemeente Katwijk (hierna: “Katwijk”) en van de provincie Zuid-Holland, het ministerie Economische Zaken, het ministerie Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (hierna gezamenlijk: “de Overheden”) – die in verschillende samenstellingen – over de hierna opgesomde intenties in kader van de bedrijfshuisvesting van een internationale farmaceut met werknaam “Goya” (hierna: “Goya”) en de Katwijkse wens tot bouw van circa 1.000 tot 1.700 woningen (hierna: “de Woningbouwontwikkeling”) in plangebied Zijlhoek de Woerd (hierna: “het Plangebied”).

Katwijk en de Overheden hebben beide belang bij het huisvesten van Goya en de Woningbouwontwikkeling in het Plangebied en hebben hiertoe de navolgende overwegingen:

- 1) Tussen Katwijk en Leiden ligt het Leiden Bio Science Park, het grootste bio science park van Europa en daarmee van groot wetenschappelijk en economisch belang voor de Overheden, de Gemeente en de regio. Het Leiden Bio Science Park sluit aan op het Valkenburgse Meer, een gebied dat door de Gemeente wordt ontwikkeld tot een gebied met kennisintensieve bedrijvigheid en een aantrekkelijk woonmilieu, midden in de stedelijke (kennis)as langs de Oude Rijn.
- 2) Binnen dit gebied ligt het Plangebied (zie aanduiding op plattegrond in bijlage 1) dat door de Gemeente mede wordt aangeduid als uitbreidinglocatie voor Leiden Bio Science Park en eventuele andere kennisintensieve bedrijven.
- 3) Bedrijf Goya heeft aangegeven zich te willen vestigen in het Plangebied. Gelet op de aard en omvang van dit bedrijf, zowel qua economische effecten als qua werkgelegenheid, wordt vestiging in het Plangebied door de Overheden gezien als zijnde van Nationaal Belang en wordt dit door alle partijen gezien van groot economisch belang met een regionale spin-off (zie bijlage 2 met memo van ministerie van Economische Zaken).
- 4) Voor het Plangebied is er tevens de wens van Katwijk tot bouw van ca. 1.000 tot 1.700 woningen .
- 5) Katwijk zal daarom met ontwikkelaar(s) – in eerste instantie met ontwikkelaar Red Company – nadere afspraken moeten maken over de stedenbouwkundige inpassing

van de bedrijfsbebouwing van Goya en de Woningbouwontwikkeling in het Plangebied.

- 6) De ruimtelijke plannen voor het realiseren van de bedrijfsbebouwing van Goya en de Woningbouwontwikkeling moeten passen binnen de vigerende wet- en regelgeving en tevens de provinciale verordening
- 7) Nationale-, regionale- en lokale economische belangen vragen om volledige medewerking en samenwerking van Katwijk als het gaat om de ontwikkeling, realisatie en ingebruikname van:
 - De bedrijfshuisvesting van Goya en de Woningbouwontwikkeling in het Plangebied door ontwikkelaar(s); en
 - De eventuele infrastructurele maatregelen voor het oplossen van (toekomstige) mobiliteits- en bereikbaarheidsissues nabij het Plangebied ten gevolge van voornoemde ruimtelijke ontwikkelingen; en
 - Het eventueel tot uitvoering kunnen brengen van infrastructurele maatregelen in samenwerking met de Overheden.

Katwijk en de Overheden (hierna: Partijen) spreken de gezamenlijke intentie uit, hetgeen bovenstaand is overwogen, nader met elkaar uit te werken en voor zover nodig vast te leggen in één of meerdere overeenkomsten. Ter comfort van alle Partijen worden de navolgende intenties afgesproken.

Deze comfort letter heeft tot doel de gezamenlijke intenties van Partijen vast te leggen om onderstaande te faciliteren en/of tot stand te brengen:

- a. de komst van de bedrijfshuisvesting van Goya in het Plangebied, hierbij rekening houdend met de ruimtebehoefte van het bedrijf op korte- en lange termijn;
- b. de Woningbouwontwikkeling waarvan voldoende betaalbaar dient te zijn van het in totaal te realiseren aantal (variërend van circa 1.000 tot 1.700 woningen);
- c. de goede ruimtelijke ordening inpassing van hiervoor genoemde sub a en b door de Gemeente en de provincie Zuid-Holland;
- d. het reserveren van ruimte voor voldoende energie infrastructuur en het respecteren van de contouren van UNESCO werelderfgoed Limes;
- e. het verhogen van het aandeel betaalbare woningen in het nabij gelegen plangebied Valkenhorst, dit in combinatie met het verhogen van het totaal aantal woningen in dit plangebied; en
- f. de door de lokale en regionale infrastructuurbeheerders te onderzoeken bereikbaarheidseffecten als gevolg van genoemde ruimtelijke ontwikkelingen (welke zullen leiden tot een toename van de mobiliteitsdruk in en rond het Plangebied, met name op de provinciale weg N206). Deze ruimtelijke ontwikkelingen en bereikbaarheidseffecten zijn het vertrekpunt voor mogelijke infrastructurele maatregelen voor het oplossen van (toekomstige) mobiliteits- en bereikbaarheidsissues .

Katwijk geeft aan dat het meer specifiek gaat het om de volgende mobiliteitsmaatregelen:

- een fietsbrug over de Oude Rijn nabij het Plangebied;

- een adequate wegontsluiting van het plangebied op de provinciale weg N206, inclusief een fietsonderdoorgang richting de HOV-baan; en
- een nog nader te bepalen verkeersoplossing ter verbetering van de regionale bereikbaarheid en doorstroming van de provinciale weg N206 ter hoogte van het knooppunt 'Molentuinweg' in de Gemeente.

De regionale infrastructuurbeheerders beogen om het onder e) genoemde onderzoek uit te voeren waaruit zal volgen welke mobiliteitsmaatregelen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen nodig zijn. Partijen zullen in dit kader kennis en kunde inbrengen om de mobiliteitsmaatregelen om in gezamenlijk deze technisch uit te werken en de investeringskosten te ramen.

Partijen erkennen dat er (financiële) middelen nodig zijn om uitvoering te kunnen geven aan de mobiliteitsmaatregelen. Partijen spannen zich in om gezamenlijk te onderzoeken hoe de hiervoor genoemde maatregelen financieel kunnen worden ondersteund door de Overheden door het navolgende:

- i. de (eventuele) inzet van rijksmiddelen voor bereikbaarheid en woningbouw (i.c. WOKT, 2.0, Realisatie Stimulans ed.) vanuit het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. De Gemeente wordt voor het doen opstellen van de aanvraag ondersteund door de Overheden;
- ii. de inzet van (financiële) middelen, beleid- en uitvoeringscapaciteit vanuit de provincie Zuid-Holland;
- iii. de inzet op planvorming, grondbeleid en uitvoeringscapaciteit vanuit Katwijk; en
- iv. de inzet van 'extra' financiële middelen van de ontwikkelaar(s) in het Plangebied – naast het reguliere kostenverhaal – waartoe Katwijk nadere afspraken overeenkomt met deze ontwikkelaar(s).

De Overheden en Katwijk zullen zich daarnaast inspannen om te onderzoeken in hoeverre er meer betaalbare woningen kunnen worden gerealiseerd in de woningbouwopgave in plangebied Valkenhorst, dit in combinatie met een toename van het totaal aantal woningen in genoemd plangebied. En waarvoor eveneens de benodigde planologische- en beleidsmatige aanpassingen zullen worden onderzocht door partijen en de ontwikkelaar(s).

Katwijk zal zich inspannen om een extra bijdrage van de ontwikkelaar(s) in het Plangebied - naast het reguliere kostenverhaal - te doen verkrijgen voor o.a. (de hiervoor aangehaalde) mobiliteitsmaatregelen.

Katwijk zal hiertoe haar volledige medewerking verlenen aan de inzet op de planologische kaders ten behoeve van de voorspoedige vestiging en inpassing van de bedrijfshuisvesting van Goya en de Woningbouwontwikkeling in het Plangebied.

Om alle hiertoe uit te voeren werkzaamheden tijdig en in samenwerking te doen stelle partijen een werkgroep en stuurgroep in ten behoeve van de verdere uitwerking van:

- de hiervoor genoemde mobiliteitsmaatregelen (onderzoek naar mobiliteit is de verantwoordelijkheid van de regionale infrastructuurbeheerders);
- het stedenbouwkundig / ruimtelijk ordeningskader; de wijze waarop extra betaalbare woningen in plangebied Valkenhorst kunnen worden behaald.

De uitwerking van de governance en de samenwerking tussen partijen zal in een (nog op te stellen) plan van aanpak worden opgenomen en worden vastgesteld door de Partijen.

Partijen komen de navolgende nadere afspraken overeen:

- Partijen zullen, in het kader van (de uitvoering) van de intenties van deze comfort letter, geen mondelinge en/of schriftelijke mededelingen aan derden doen, dan wel in het kader van de (uitvoering van) de intenties uitgewisselde dan wel uit te wisselen informatie delen met derden, tenzij partijen verplicht zijn hierover tegen derden enige mededeling te doen op grond van de wet of een bindende uitspraak van een bevoegde rechterlijke instantie of andere instantie. In alle andere gevallen is voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partijen vereist.
- Partijen dragen ieder voor zich de eigen kosten die aan (de totstandkoming van) deze Intentieovereenkomst voorafgingen dan wel met de uitvoering van deze Intentieovereenkomst gemoeid zijn.
- Op deze Intenties en alle daaruit voortvloeiende gevolgen is Nederlands recht van toepassing.
- Er is sprake van een geschil indien een partij daarvan schriftelijk en gemotiveerd melding maakt aan de andere partijen. Partijen zullen na een zodanige melding terstond met elkaar in overleg treden om te bezien of in der minne een oplossing voor het geschil kan worden gevonden. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, zal een geschil dat uit deze comfort letter ontstaat worden voorgelegd aan de bestuurders van genoemde partijen

Deze comfort letter, en hierin opgenomen afspraken en intenties, treedt in werking zodra zij door alle partijen is ondertekend.

Deze comfort letter komt te vervallen als Goya besluit zich elders – niet zijnde in Katwijk – te vestigen.

Ondertekening

Namens:

(datum)

(plaats)

(handtekening)

Namens:

(datum)

(plaats)

(handtekening)

Namens:

(datum)

(plaats)

(handtekening)

Namens:

(datum)

(plaats)

(handtekening)

Namens:

(datum)

(plaats)

(handtekening)

Namens:

(datum)

(plaats)

(handtekening)