



**Land
van
Ons**

Ruimtelijke analyse Leimuïden

Van grasland naar biologische akkerbouw

Team Ruimtelijke
Analyse augustus 2025

Inhoud

Snelkoppeling

Door te klikken op een onderwerp in de inhoudsopgave ga je rechtstreeks naar dat onderwerp.

Opbouw rapport

Het rapport begint met de potenties van het perceel. In de daaropvolgende hoofdstukken wordt verdiept op de kenmerken en kaders die tot deze conclusie leiden.

Toelichting op versie

V01 Aanvullingen kansen biodiversiteit: advies van Team Biodiversiteit verwerkt (d.d. 10 maart 2023).

V03 versie 3 voor ledenvergadering.

Casus en Perceelgegevens 4

Casus en ligging 4

Sfeerbeelden 5

Potenties van het perceel 6

Kansen voor biodiversiteit en landschapontwikkeling 6

Landbouwkundig gebruik 6

Perceelkenmerken en landschappelijke context 7

Landschap en cultuurhistorie 7

Huidig landgebruik 9

Maaiveldhoogte en reliëf 9

Bodemgesteldheid en grondkwaliteit 10

Waterhuishouding 11

Peilbesluiten 11

Grondwaterstanden en grondwatertrappen 12

Planologische kaders en overheidsbeleid, kansen en belemmeringen 14

Natuurbescherming 14

Natuur op de kaart 14

Natuurbeheerplan 14

Natuurschoonwet/subsidies 14

Omgevingsplan (Bestemmingsplan) 15

Provinciaal, gemeentelijk en rijksbeleid, waterschap 17

Toekomstplannen 18

Zakelijke lasten 18

Erfdienstbaarheden 18

Leefmilieu 18

Luchtkwaliteit 18

Geluidsoverlast 18

Risicocontouren 19

Onderhoud en beheer 19

Omgevingsfactoren, uitstraling en sociale cohesie 20

Uitstraling en potentieel voor werving en vrijwilligers 20

Steden, bevolkingskernen en bereikbaarheid 20

Recreatie 21

Potentieel voor werving vrijwilligers 21

Potentieel voor samenwerking met gelijkgestemden 21

Conclusie 22

Bijlagen 23

Bijlage 1 Grondboring in 2017 23

Bijlage 2 25

Sfeerbeelden



Het perceel vanaf de Vriezepakopj

Potenties van het perceel

Kansen voor biodiversiteit en landschapontwikkeling

Het perceel grenst aan het biologische akkerbouwbedrijf Kempenaar (Vriezekoop zuid 45). De gronden van de Kempenaar liggen aansluitend aan de westkant van het perceel. Land van Ons wil het aan te kopen perceel verpachten aan deze biologische boer. Voor de pachter is de uitbreiding van zijn bedrijf op direct aangrenzende grond aantrekkelijk.

Het perceel wordt omgezet van grasland naar akkerbouw. In dat licht zijn de aanleg van kruidenrijke akkerranden het meest voor de hand liggend om de biodiversiteit op het perceel te versterken.

Daarnaast biedt het perceel mogelijkheden voor landschapselementen. De noordwestelijke kant van het perceel aan de dijk wordt nu hobbymatig begraasd en sluit mooi aan op de boomgaard van het belendende perceel van de pachter. Dit deel helt tegen de dijk aan en leent zich daardoor en door de geringe omvang minder goed voor akkerbouw, maar kan voor versterking van de biodiversiteit worden benut (kruidenrijk gras of akkerrand, eventueel extra bomen). Daarnaast kan worden gedacht aan natuurvriendelijk slootoverbeheer en beplanting die in het landschap past, zoals knotwilgen.

Landbouwkundig gebruik

Voor Land van Ons is het aantrekkelijk dat op aangrenzende gronden al biologisch geteeld wordt, en dat het nieuwe perceel verpacht kan worden aan een biologische boer met een lopend bedrijf. Hij heeft zijn afzet van producten al goed georganiseerd aan uiteenlopende afnemers en ook met verkoop op het erf, waardoor het perceel zal bijdragen aan de versterking van de Korte Keten.

Het perceel is altijd in gebruik geweest als grasland. Het zal na aankoop door Land van Ons worden omgevormd tot akkerbouwperceel voor biologische teelt.

Voor de omzetting van grasland naar akkerbouwgrond is de geldende regelgeving nagegaan. Op basis van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid van

de EU gelden er regels over blijvend grasland: tot en met 2027 mag het areaal blijvend grasland in Nederland met niet meer dan 5% dalen ten opzichte van 2018. Het aandeel blijvend grasland in NL van 2024 is 42,678%. Dat is 0,12% meer t.o.v. het referentiejaar 2018. Daarom zijn er nog geen beperkingen voor omzetting gras-bouwaland ingesteld.

Bron: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/glb-2025/conditionaliteiten-glb-2025>



Foto: perceel op de voorgrond, daarachter het land van biologisch akkerbouwbedrijf Kempenaar.

Met de omzetting van grasland naar bouwland wordt overgeschakeld van dierlijke naar plantaardige productie, en daarmee draagt dit perceel bij aan de eiwittransitie die Land van Ons wil ondersteunen. Door de uitbreiding van zijn bedrijf met dit perceel is onze beoogde pachter in staat om zijn vruchtwisseling met een jaar te verruimen (van 6 naar 7 jarige vruchtwisseling). Hierdoor heeft hij meer mogelijkheden om rustgewassen en groenbemesters in te plannen, wat goed is voor de bodemkwaliteit en de biodiversiteit.

Perceelkenmerken en landschappelijke context

Landschap en cultuurhistorie

Het perceel ligt in de Wassenaarsche polder.

De ondergrond van de Wassenaarse polder bestaat uit mariene sedimenten afgezet in een kweldermilieu. In het Atlanticum en het Vroeg-Subboreaal (8000 tot 4000 jaar geleden) bestond dit gebied uit een actief krekensysteem dat in verbinding stond met de zee. Nadat de invloed van de zee verdween door het zich sluiten van het strandwallensysteem (4000 jaar geleden), verlandde het krekensysteem en kwam veenvorming op gang. Dit veenpakket dat als Hollandveen bekend staat werd vele meters dik. Na afgraving van het veen voor turfwinning in de Middeleeuwen ontstond een meer.

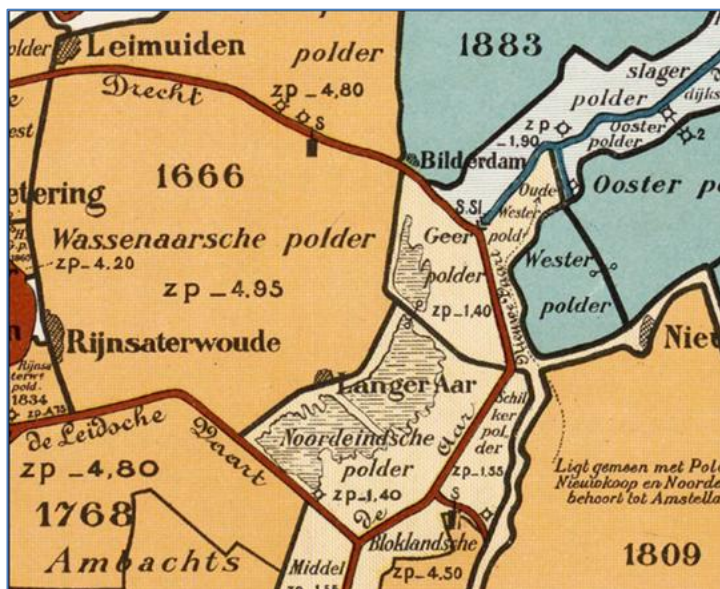
Het gebied is in 1666 bedijkt en vervolgens drooggelegd. Bemaling aanvankelijk d.m.v. windmolens; in 1880 door het stoomgemaal Van der Breggen (locatie Vriesekoop Zuid, 51).

Het proces van inklinking heeft vervolgens de oeverwallen (hogere ligging) en de oude kreekbedding (lagere ligging) zichtbaar gemaakt op geploegde akkers zoals te zien is op luchtfoto's.

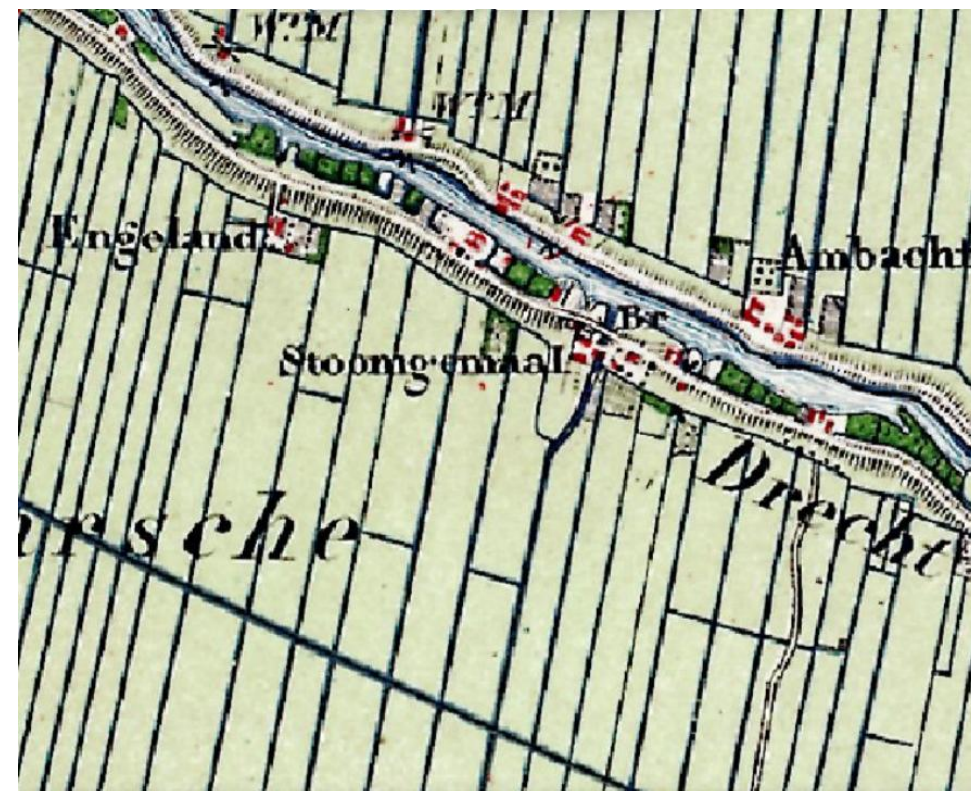
De bodems in de Wassenaarsche Polder / Vriesekoopsche Polder bestaan uit zavelig/zandig materiaal (oeverwallen) en kleiig materiaal (kreekbeddingen).

Bron: Erfgoedatlas [Erfgoedatlas](#) / [Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)





Wassenaarse polder. Bron: wikipedia



Topografische situatie 1900. Bron: Bonnebladen



Gemaal van der Breggen. Bron: Google maps

Huidig landgebruik

Het perceel is in gebruik als grasland. En voor zover op historisch kaarten te zien altijd geweest.

Maaiveldhoogte en reliëf

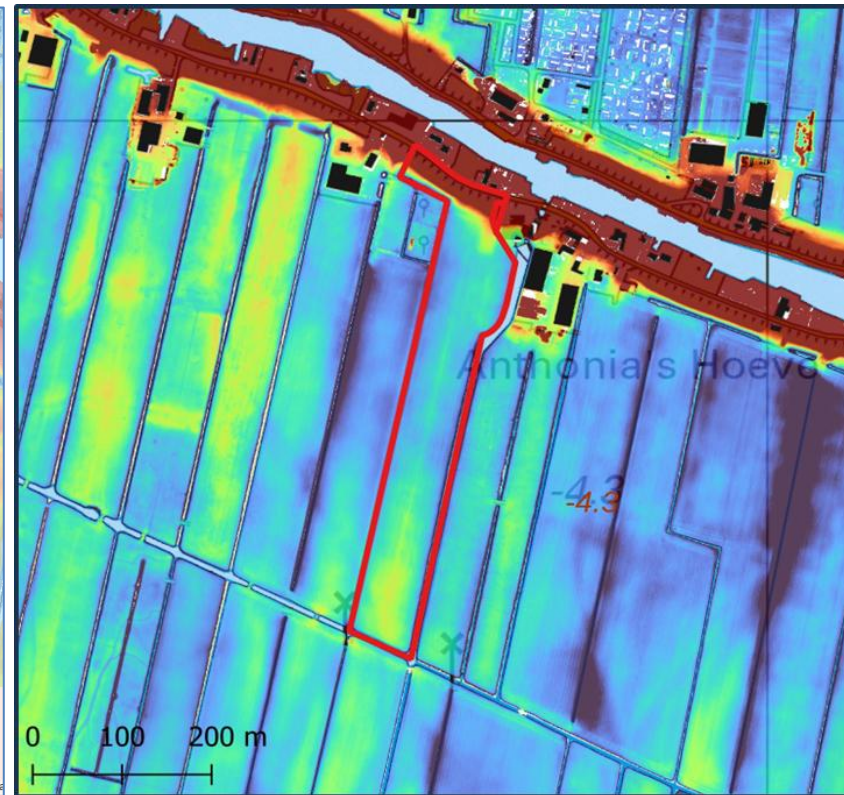
NAP-hoogten maaiveld

Perceel C 2040: variërend van -4,25 m NAP (zuidelijke punt) tot -4,6 m NAP noordelijker.

De dijk Vriezekoop Zuid ligt op -0,5 m NAP



Bron: [AHN Viewer](#) | [AHN](#)



Bron AHN-4 viewer [AHN Viewer](#) | [AHN](#)

Bodemgesteldheid en grondkwaliteit

De makelaar geeft als informatie: “Het perceel heeft volgens de bodemkaart de grondsoort zware zavel. Het perceel wordt nu geëxploiteerd als grasland. Omliggende percelen (met vergelijkbare grondslag) worden geëxploiteerd ten behoeve van akkerbouw. Het verkochte perceel betreft om deze reden ook akkerbouwwaardige cultuurgrond.”



Informatie van de **Bodemkaart**: Kalkarme leek-/woudeerdgronden in zeeklei, zavel, profielverloop 5. Volledige bodemcode: pMn55C
kenmerken:

Bouwvoorwaarde: zavel

Kalkverloop: kalkarm

Profielverloop: homogeen

Dit zijn kalkarme zeekleigronden met een minerale eerdlaag, en met roest en grijze vlekken beginnend binnen 50 cm, en met een homogene, aflopende of oplopende profielopbouw. De bouwvoor bestaat uit zavel.

Bron: Erfgoedatlas [Erfgoedatlas](#) / [Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#).

Land van Ons (team biodiversiteit) heeft in augustus 2025 ook zelf boringen uitgevoerd om vast te stellen met welk materiaal een voormalige dwarssloot is gedempt (zie hiervoor onderstaande paragraaf *Waterhuishouding*).

In 2017 is door onderzoeksbureau Alterra een grondboring uitgevoerd op het perceel. Deze is niet direct relevant, maar voor de volledigheid opgenomen in bijlage 1.

Waterhuishouding

Peilbesluiten

Actuele metingen van waterpeilen door het Hoogheemraadschap Rijnlanden, gemeten bij perceel C2040

Waterpeil polder: - 5,22 m NAP

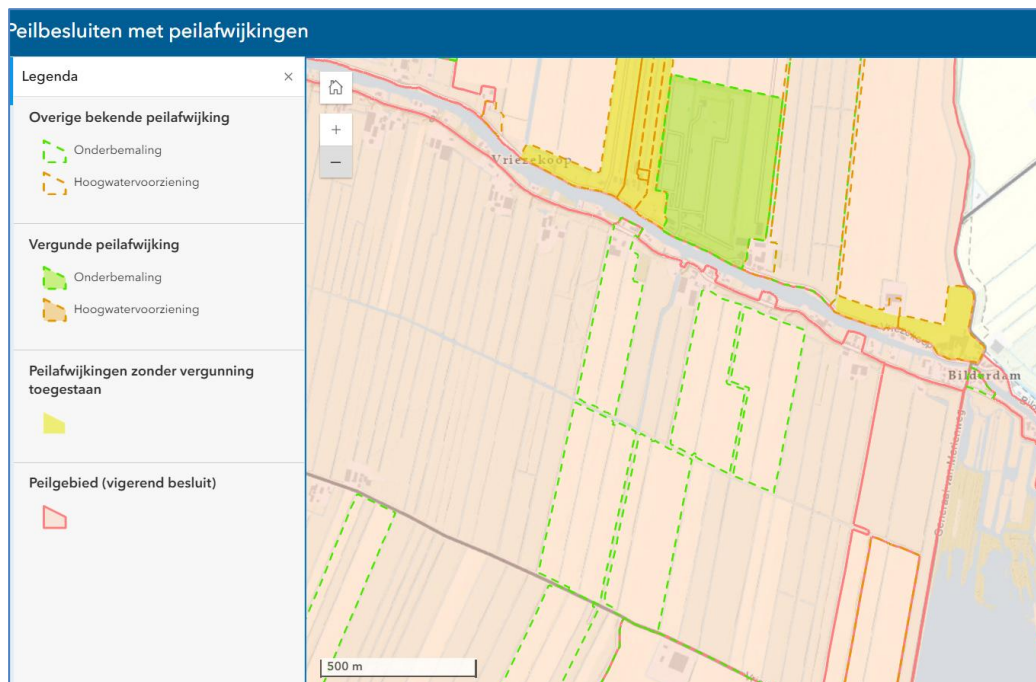
Waterpeil boezem: - 0,634 m NAP

Het perceel is in de jaren negentig gedraineerd. De drainage ligt om de ca. 8 meter tot 9 meter.

Aan de oost- en zuidkant is het perceel gedeeltelijk beschoeid.

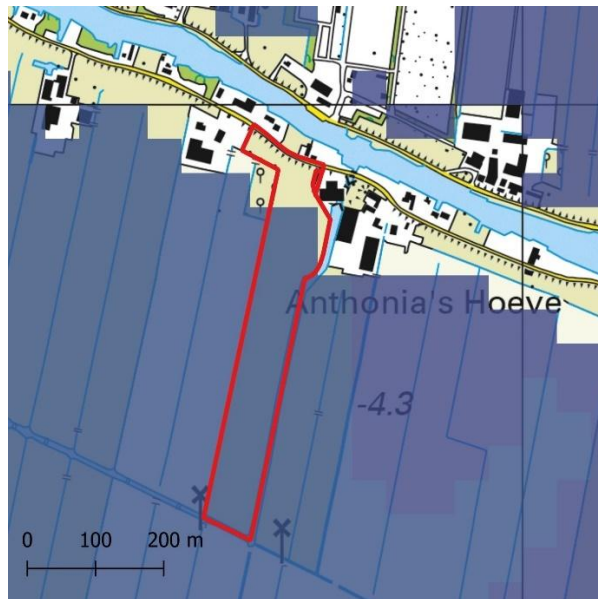
Langs de oostzijde van het perceel ligt een primaire watergang. Begroeiing van de oever is niet toegestaan. (zie voor meer info: paragraaf *Provinciaal, gemeentelijk en rijksbeleid, waterschap*)

Op onderstaand kaartje staan percelen in de omgeving afgebeeld met vergunde en bekende peilafwijkingen. Het zijn voornamelijk onderbemalingen (voor akkerbouw). Het aangrenzende perceel van de beoogde pachter heeft de aanduiding “onderbemaling” categorie “overig bekende peilafwijking”. Voor het aan te kopen perceel geldt momenteel geen peilafwijking.

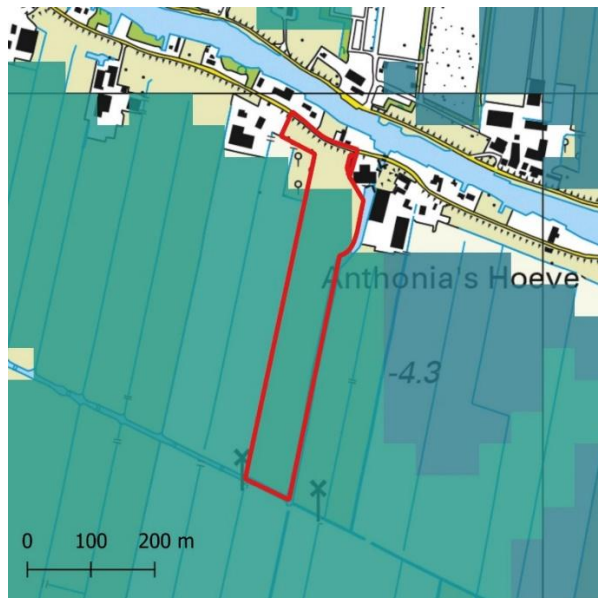


Bron: Hoogheemraadschap Rijnland [70-Peilbesluiten met peilafwijkingen](#)

Grondwaterstanden en grondwatertrappen



Gemiddeld hoogste waterstand

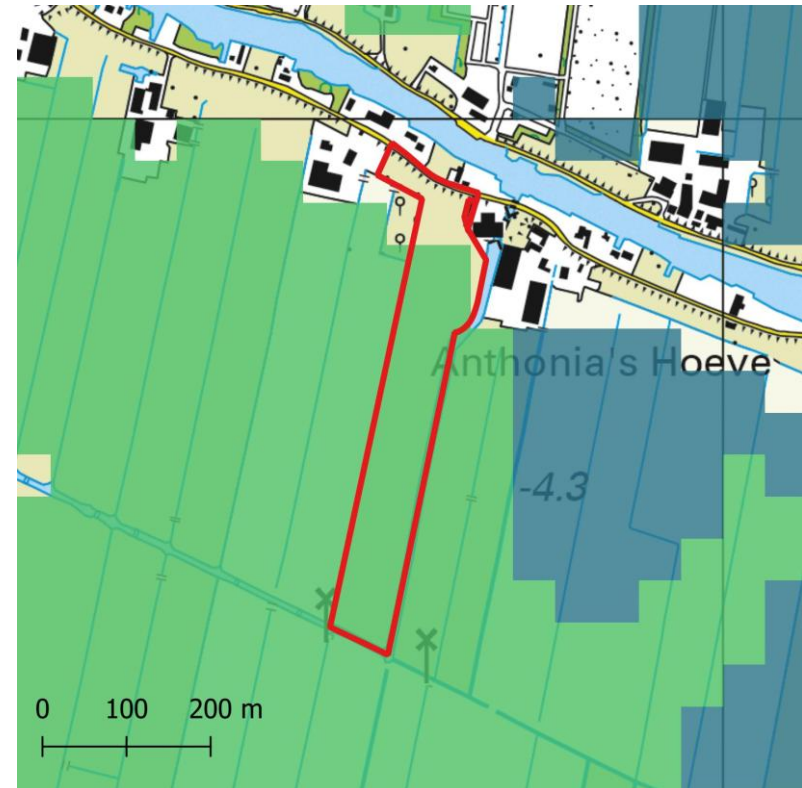


Gemiddeld laagste waterstand

BRO grondwaterspiegeldiepte GLG: waarde 136

BRO grondwaterspiegeldiepte GHG: waarde 70

BRO grondwaterspiegeldiepte grondwatertrappen Gt: waarde 14



Grondwatertrappen

Bron: [PDOK Viewer](#)

Gedempte sloot

In het verleden liep een dwarsloot door het perceel. Het is niet bekend wanneer de sloot gedempt is. Op de waterstaatskaarten 1^e editie (1938-1935) staat de dwarsloot nog afgebeeld, maar op de kaart uit 1950 is de dwarsloot al verdwenen.

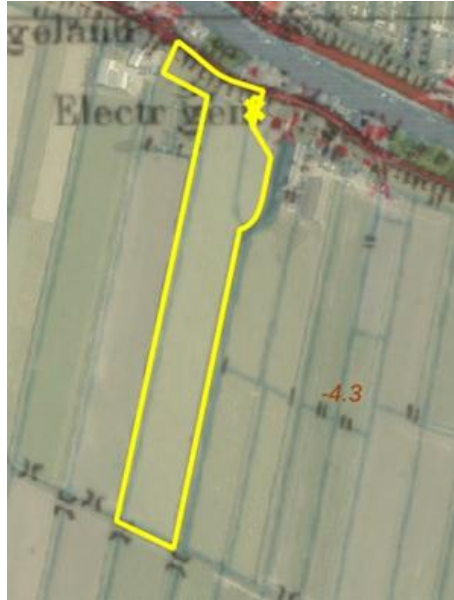
De sloot is gedempt met onbekend materiaal.

Om zekerheid te krijgen of er wellicht geen schadelijke materialen zijn gebruikt voor de demping, heeft Land van Ons (team biodiversiteit) in augustus 2025 boringen uitgevoerd.

In de boringen zijn nergens zorgwekkende materialen aangetroffen.



1900



1950

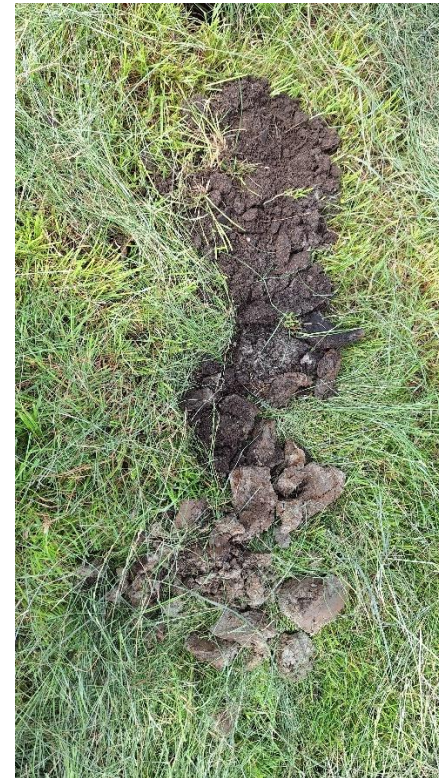


Foto 1



foto 2

De 1e foto laat het boorsel zien net ten zuiden van de voormalige sloot:

0-30/40 cm zandige donkere bovengrond met puinrestjes

30/40 - 50/60 vaalbruine zavel/ klei

50-100 gleyverschijnselen in de overwegend grijze klei (ghg-glg)

>100 volledig grijze klei.

Ten opzichte van dit referentie profiel onderscheiden de boorpunten in de gedempte sloot zich duidelijk; zie foto 2:

0-30 zandige donkere bovengrond met puinrestjes

30-100 gemengde overwegend zwarte grond met puinrestjes naar de diepte steeds vaalkleuriger (door grondwaterinvloed). Deze laag betreft materiaal (vooral voormalige bovengrond) die de sloot ingeschoven is.

De laag daarboven is vergelijkbaar met het referentie profiel, waarschijnlijk doordat de dijkvoet later vlakker is gemaakt.

Omgevingsplan (Bestemmingsplan)

Bron: Buitengebied Oost, Bestemmingsplan - Gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld 09-04-2020 (deels onherroepelijk in werking).

Belangrijkste vaststelling: zowel grondgebonden veehouderij als akkerbouw en tuinbouw op volle grond is mogelijk. Maar geen fruitteelt /boomgaarden.

Bestemmingsplan.

Perceel C2040 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Oost, Bestemmingsplan - Gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld 09-04-2020 (deels onherroepelijk in werking).

Het perceel heeft als bestemmingsvlakken:

1. Agrarisch met waarden landschapswaarden (gehele perceel)
2. Waarde archeologie-1 (noordzone, zie afbeelding)
3. Waterstaat- waterkering (noordzone, zie afbeelding)

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor (hieronder alleen de relevante bestemmingen)

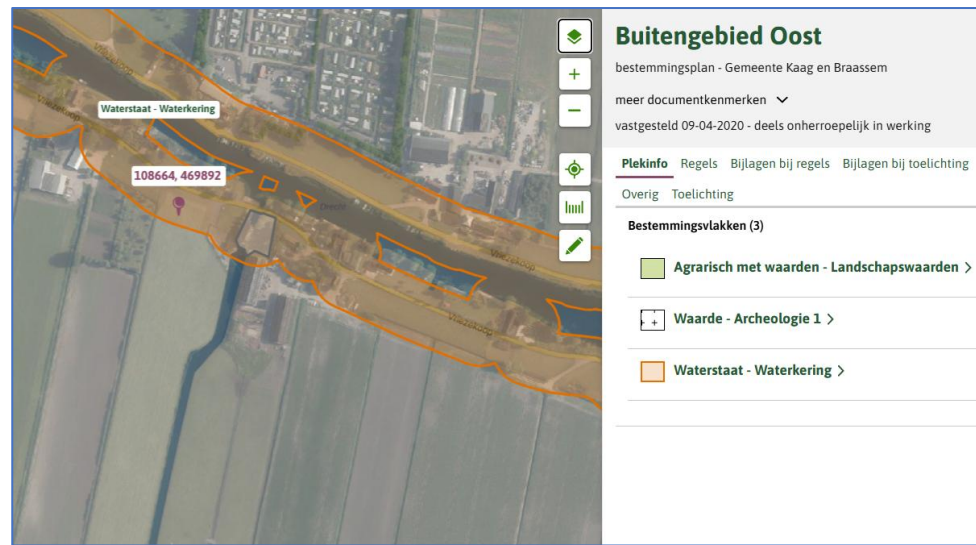
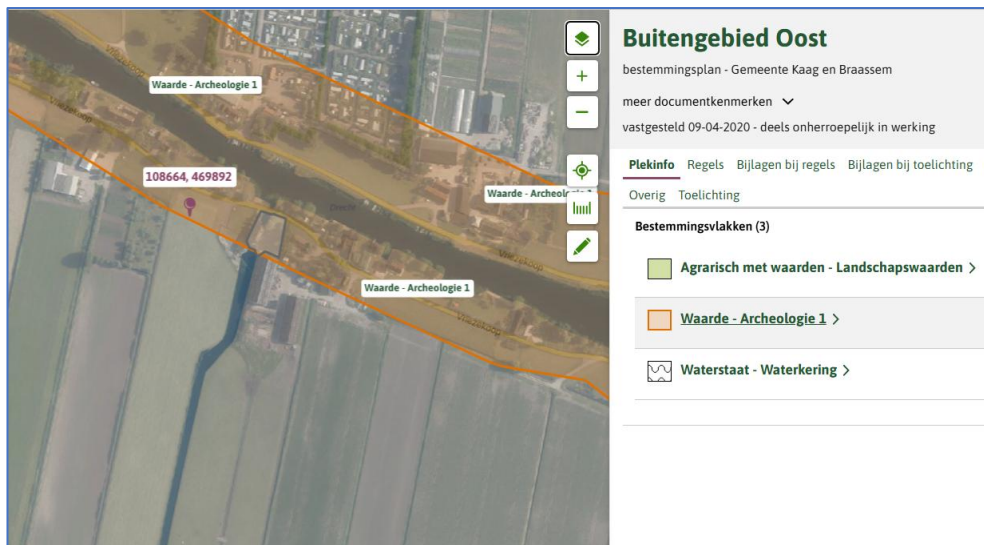
- a. Het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf (zoals genoemd in lid 1.8 onder a en als (mede)bestemming agrarisch bedrijf als genoemd in lid 1.8 onder b.)
Dit betekent dat grondgebonden veehouderij mogelijk is als ook akker- en vollegrondstuinbouw voor zo ver het de teelt van gewassen op open grond betreft met uitzondering van bosbouw, sier- en bollenteelt, echter met insluiting van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers);
- b. het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap, dat gevormd wordt door het nagenoeg ontbreken van bebouwing in de polders;

Waarde - Archeologie - 1

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waterstaat – Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de waterkering.



Vergunningplichtige werkzaamheden (geen bouwwerk zijnde)

Het is verboden op of in gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- dempen, graven, vergroten of herprofilen van waterlopen;
- aanbrengen opgaande beplantingen;
- aanleggen van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
- aanleggen van oeverbeschoeiingen.

Met betrekking tot de bestemming Waarde - Archeologie - 1:

- het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 150 m², waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Met betrekking tot de bestemming Waterstaat – Waterkering:

- ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- aanbrengen opgaande beplantingen;
- aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half-)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- dempen, graven, vergroten of herprofilen van waterlopen.

Provinciaal, gemeentelijk en rijksbeleid, waterschap

Provincie Zuid Holland

In de beleidsdocumenten van het rijk, de provincie Zuid Holland, gemeente Kaag en Braassem zijn geen andere onderwerpen gevonden, die van invloed zijn op de aankoop van het perceel.

Hoogheemraadschap van Rijnland

De watergang langs de oostzijde van het perceel is een primaire watergang van het Hoogheemraadschap Rijnland, die loopt naar het gemaal aan de noordpunt van het perceel. Begroeiing van de oevers is niet toegestaan. Het onderhoud van de oever en de helft van de watergang is 'aangeland', d.w.z. de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar. Zie onderstaande broninformatie van het Hoogheemraadschap van Rijnland:

Code Watergang As vigerend:
161-058-00084

Zoomen naar

Algemeen

Naam	
Status object	gerealiseerd
Categorie oppvlakwatlichaam	overig
Status Legger Watersysteem	Vastgesteld
Categorie begroeiing	geen begroeiing toegestaan.

Leggerprofiel

Alle taluds gaan uit van een helling (vert:hoz) en alle zones en breedten zijn in meters.

Breedte (m)	1,36
Lengte (m)	521,00
Waterdiepte (m)	0,25
Bodembreedte (m)	0,86
Taludhelling links (1:x)	1,00
Taludhelling rechts (1:x)	1,00
Breedte Plasberm links (m)	
Diepte Plasberm links (m)	
Breedte Plasberm rechts (m)	
Diepte Plasberm rechts (m)	
Opmerking	
Gewoon onderhoud	AANGELAND
Buitengewoon onderhoud	AANGELAND
Talud onderhoud	AANGELAND



Toekomstplannen

Er zijn geen relevante plannen gevonden.

Zakelijke lasten

Erfdienstbaarheden

Jachtrecht: Verhuurd.

Op perceel C 2040 is een zakelijk recht van opstal gevestigd van drinkwaterbedrijf Oasen NV voor een water(transport)-leiding met een diameter van een honderd tien millimeter (110 mm) en/of kabels met eventueel bijbehoren. (bron: kadaster, register Onroerende Zaken Hyp4, deel 69226 nummer 68).

Deze leiding ligt in de noordelijke rand van het perceel. Dit levert een beperking op voor beplanting en graven, maar op een smalle strook aan de rand van het perceel.

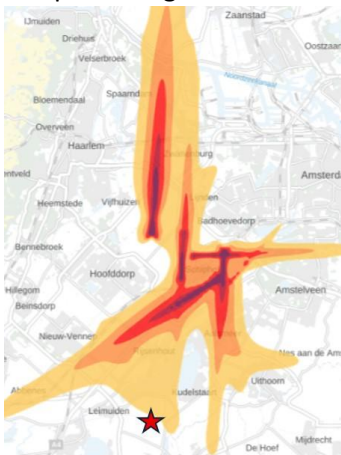
Leefmilieu

Luchtkwaliteit

Geen relevante aspecten.

Geluidsoverlast

Het perceel ligt net buiten de geluidcontouren van de start- en landingsbanen van Schiphol.



Risicocontouren

Geen relevante aspecten.

Onderhoud en beheer

Het perceel is direct ontsloten via de openbare weg en er is opstelruimte voor agrarische voertuigen en (beperkte) parkeerimte voor auto's.
Er zijn geen nieuwe voorzieningen nodig.

Primaire watergang langs de oostzijde van het perceel: er is een onderhoudsplicht voor de oever en 50% van de watergang zelf.

Omgevingsfactoren, uitstraling en sociale cohesie

Uitstraling en potentieel voor werving en vrijwilligers

Steden, bevolkingskernen en bereikbaarheid



Het

Het perceel ligt in het Groene Hart van de Randstad, maar niet direct dichtbij een grote stad.

De grotere bevolkingskernen in de omgeving zijn:

Amstelveen / Aalsmeer / Uithoorn aan de noordoostkant op 5 à 15 km afstand (tezamen circa 150.000 inwoners);

Nieuw Vennep en Hoofddorp aan de westkant op 10 à 17 km afstand. (tezamen ruim 110.000 inwoners);

Alphen a/d Rijn aan de zuidkant op 12 à 14 km afstand (circa 115.000 inwoners), Dichter bij het perceel ligt het dorp Leimuiden (< 5000 inwoners) op 2,5 km afstand.

Verder noordelijk ligt Amsterdam.

Er wonen dus erg veel mensen in de omgeving, maar de fietsafstanden zijn tamelijk groot.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is slecht; de dichtstbijzijnde bushaltes liggen op meer dan 3 km afstand van het perceel.

De bereikbaarheid per auto is goed. Het perceel grenst direct aan de openbare weg, met (bescheiden) ruimte om te parkeren op het toegangspad. De parkeerimte zal voldoende zijn voor de vrijwilligers van een perceelteam. Niet voor grotere aantallen bezoekers, bijv. op een open dag. Maar mogelijk kunnen bezoekers dan ook terecht op het naastgelegen erf van de pachter.

Het perceel is goed zichtbaar vanaf de openbare weg.

Recreatie

Het perceel ligt tussen de Westeinder plassen (noord), Braassemermeer (zuidwest, Langerarse plassen (zuidoost) en de Geerpolderplas (oost). Het is een aantrekkelijk waterrijk gebied met recreatieve voorzieningen.

Er lopen recreatieve routes in de buurt van het perceel. Maar het fietsknooppunten netwerk is bewegwijzerd langs de noordoever van de Drecht en niet langs de zuidoever, waar het perceel ligt.

Potentieel voor werving vrijwilligers

Hoewel het enige reistijd vergt om bij het perceel te komen, worden de kansen om vrijwilligers te werven voor een perceelteam, gezien het grote aantal inwoners in de regio, positief ingeschat.

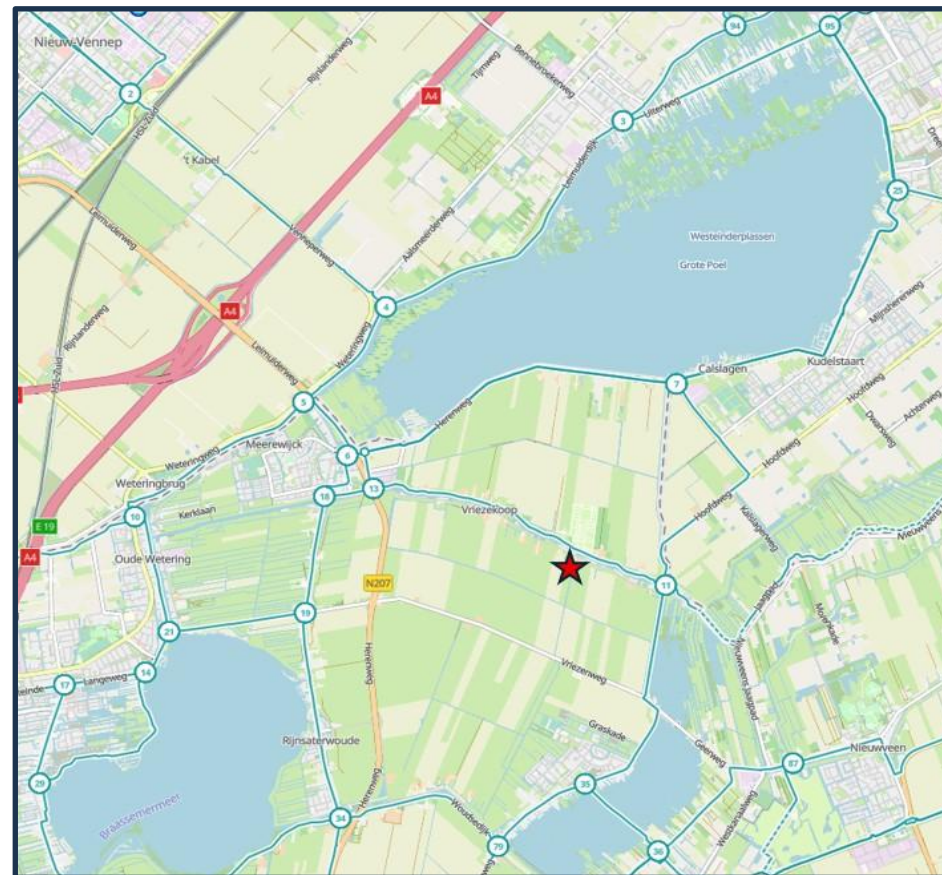
Dit perceel is de eerste aankoop van Land van ons in de regio ten zuiden van Amsterdam.

Het dichtstbijzijnde perceel van Land van Ons is Oude Ade, ten noorden van Leiden. De onderlinge afstand tussen de twee percelen is per auto 16 km.

Potentieel voor samenwerking met gelijkgestemden

De beoogde pachter heeft al een eigen netwerk opgebouwd voor de afzet van zijn productie.

In de omringende grotere bevolkingskernen zijn uiteenopende natuur- en milieu organisaties actief. Waaronder bijvoorbeeld IVN De Ronde Venen & Uithoorn.



Fietsknooppunten

Conclusie

Dit perceel is voor Land van Ons aantrekkelijk om aan te kopen.

Er zijn geen belemmeringen voor aankoop.

Het is van oudsher als grasland in gebruik en kan worden omgevormd naar biologische akkerbouw/tuinbouw.

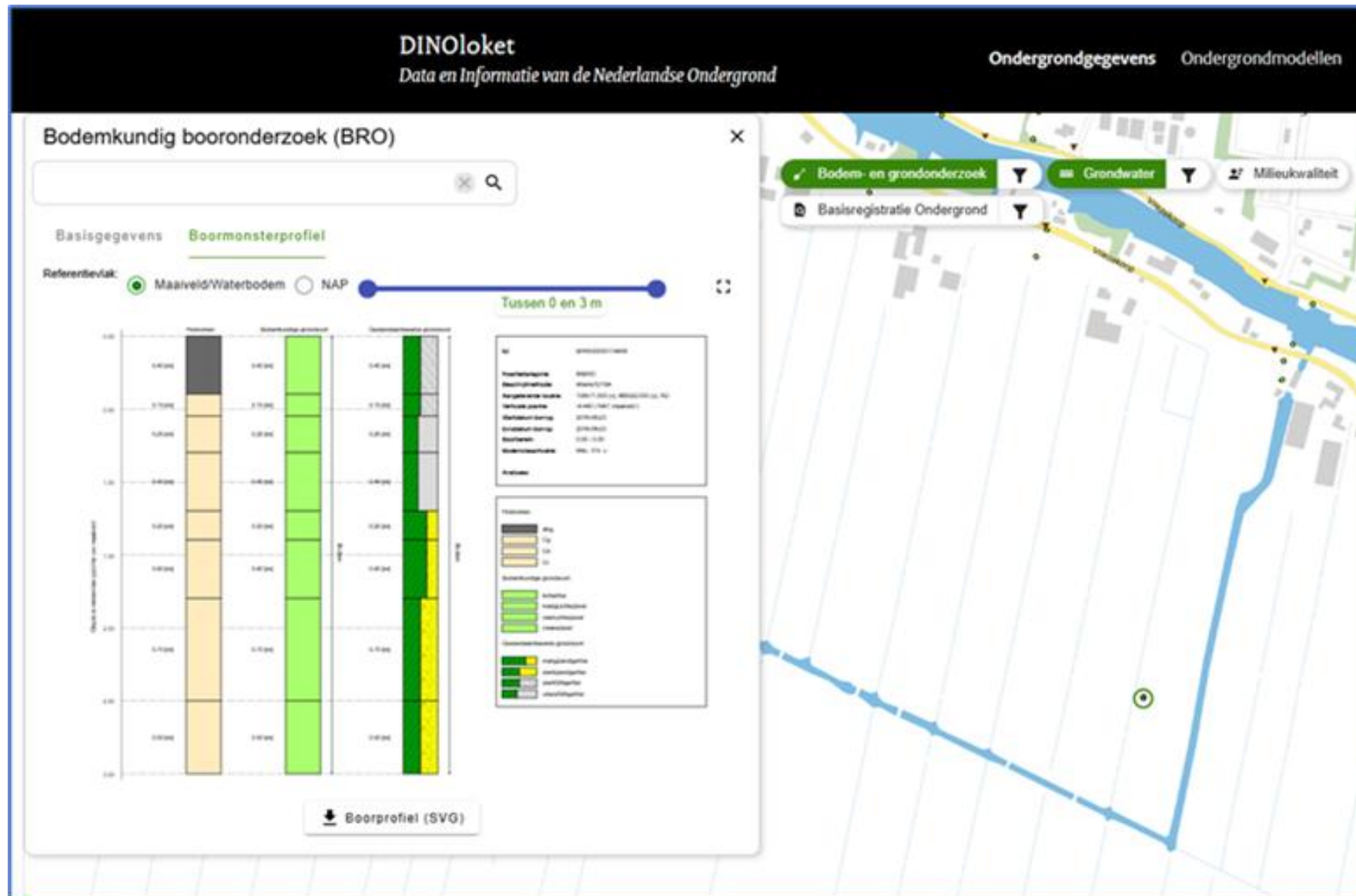
De beoogde pachter is het aangrenzende biologische akkerbouwbedrijf; een positieve factor.

Het perceel is per auto en fiets goed bereikbaar en ligt direct aan de openbare weg.

De fietsafstand vanuit de grote omliggende bevolkingskernen is wel aanzienlijk.

Bijlagen

Bijlage 1 Grondboring in 2017



(hoogte in meters)

Bron:



Bijlage 2

geen