



## OPINIËREND VOORSTEL RAAD LAREN

**Besluitvormend orgaan**

Gemeente Laren – Gemeenteraad.

**Gemeentecode**

Laren.

**Onderwerp**

Kavel beleid.

**Portefeuillehouder**

Rood, N.

**Openbaar**

Ja.

**Korte inhoud**

De gemeente Laren onderzoekt of kavelsplitsing onder strikte voorwaarden een beperkte bijdrage kan leveren aan de woningopgave, met behoud van het groene en dorps karakter. Kavelsplitsing kan kansen bieden voor woningtoevoeging en doorstroming, maar vraagt om duidelijke kaders om ongewenste verdichting, verlies van leefkwaliteit en financiële onevenwichtigheid te voorkomen.

Met dit voorstel wordt kavelsplitsing benaderd als een kleinschalig woningbouwprogramma. Daarbij geldt dat de omvang van het programma (een kwantitatieve begrenzing) leidend is, en niet de individuele kavelgrootte. Kavelsplitsing kan daarmee uitsluitend plaatsvinden binnen een jaarlijks vastgesteld maximumaantal initiatieven.

Dit voorstel vormt een beleidsmatig startpunt voor kavelsplitsing in Laren. Het college legt twee mogelijke beleidsrichtingen voor aan de gemeenteraad. Beide opties gaan uit van een jaarlijkse kwantitatieve begrenzing (bijvoorbeeld maximaal tien kavelsplitsingen per jaar), maar verschillen in de wijze waarop initiatieven worden beoordeeld en geselecteerd. De gemeenteraad wordt gevraagd richting te geven aan de gewenste beleidsrichting, zodat het college deze kan uitwerken in concrete beleidsregels, inclusief eventuele voorwaarden voor financiële verevening.

### **Wat wordt concreet aan de raad gevraagd?**

1. **Richting te geven aan het beleid voor kavelsplitsing** door uit te spreken dat:
  - kavelsplitsing geen automatisch recht is;
  - kavelsplitsing uitsluitend plaatsvindt binnen een jaarlijks kwantitatief begrensde programma;
  - ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid leidend zijn bij de beoordeling van initiatieven.
2. **Een keuze te maken voor de wijze waarop kavelsplitsingsinitiatieven worden beoordeeld en geselecteerd**, te weten:
  - **Optie 1:** een kwaliteitsgestuurd afwegingskader met duidelijke en toetsbare criteria;
  - **Optie 2:** een integrale selectie met oog voor geografische spreiding van de verdichting.
3. **Het college opdracht te geven de door de raad gekozen beleidsoptie uit te werken in concrete beleidsregels**, waarbij:
  - voorwaarden kunnen worden verbonden aan het verlenen van toestemming voor kavelsplitsing, waaronder financiële verevening;
  - de raad een voorstel voor besluitvorming wordt voorgelegd om het programma vast te stellen

### **Aanleiding /omschrijving**

In het coalitieakkoord Vertrouwen in Laren (2022–2026) is afgesproken te onderzoeken of kavelsplitsing, naast nieuwbouw en het beter benutten van bestaande panden, onder strikte voorwaarden kan bijdragen aan de woningopgave.

Aanleiding hiervoor is:

- de aanhoudende vraag naar woningen voor kleinere huishoudens;
- de beperkte mogelijkheden voor grootschalige woningbouw;
- de wens om het groene en dorpse karakter van Laren te behouden.

De Omgevingsvisie Laren vormt hierbij het inhoudelijke kader. In deze visie staan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, groenbehoud en sociale samenhang centraal. Kavelsplitsing kan alleen worden overwogen wanneer deze uitgangspunten worden gerespecteerd en het woon- en leefklimaat in bestaande wijken grotendeels behouden blijft. Hierop is de keuze gebaseerd om geen automatisch recht op kavelsplitsing te geven wanneer aan voorwaarden is voldaan, maar om een maximum aantal splitsingen per jaar toe te staan. Dan kan natuurlijk schaarste ontstaan waarin keuzes gemaakt moeten worden. De keuzes worden daarbij gebaseerd op de uitgangspunten in de Omgevingsvisie.

Daarnaast sluit het verkennen van kavelsplitsing aan bij de bredere landelijke inzet om woningbouw te versnellen en de bestaande bebouwde omgeving beter te benutten.

Kavelsplitsing kan bijdragen aan het toevoegen van woningen binnen bestaand bebouwd gebied, maar leidt niet automatisch tot betaalbare woningen. In de praktijk bestaat het risico dat vooral woningen in het hogere prijssegment worden gerealiseerd, omdat initiatieven vaak afkomstig zijn van particuliere ontwikkelaars of grondeigenaren. Tegelijk heeft de gemeente Laren de opgave om voldoende woningen te realiseren in de betaalbare segmenten, zoals sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop, met name voor starters, senioren en kleinere huishoudens.

Om te voorkomen dat kavelsplitsing alleen duurdere woningen oplevert, kan de gemeente voorwaarden stellen aan initiatieven. Dit kan onder andere via financiële verevening met het gemeentelijk rekenmodel voor woningbouw. De opbrengsten hiervan kunnen worden ingezet voor de realisatie van betaalbare woningen elders in de gemeente.

Op deze manier draagt kavelsplitsing indirect bij aan de betaalbare woningvoorraad, terwijl er tegelijkertijd ruimte blijft voor particuliere initiatieven en de bredere volkshuisvestelijke doelstellingen worden geborgd.

### *Rijksbeleid*

Het rijkscoalitieakkoord “*Aan de slag – bouwen aan een beter Nederland*” wordt ingezet op het realiseren van meer woningen, het verminderen van belemmerende regelgeving en het efficiënter benutten van bestaande bebouwing. Daarbij wordt onder meer gekeken naar mogelijkheden voor splitsen, optoppen en andere vormen van verdichting binnen bestaande woongebieden. Het coalitieakkoord benoemt woningen voor familie expliciet: “Familie- en mantelzorgwoningen op eigen terrein worden vergunningsvrij.” Nog niet duidelijk is of deze woningen permanent mogen zijn. De uitwerking van deze coalitieafpraak zal duidelijk maken welke gevolgen het moet hebben voor het lokale beleid. Wellicht is het wenselijk kavelsplitsing bovenop de vergunningsvrije verdichting te bevriezen.

### **Doel**

Het doel van kavelsplitsing is doorstroommogelijkheden toevoegen in een woningmarkt die in Laren specifieke uitdagingen kent. Zo zit een aantal mensen ‘vast’ in een grote woning met een hoge energierekening en beperkt comfort. Ook zijn er gezinnen met jonge volwassenen die eigenlijk zelfstandig zouden willen wonen, maar geen betaalbare plek kunnen vinden. De behoefte om op eigen terrein bij te kunnen bouwen is evident, maar dit moet in evenwicht gebracht worden met de verwachte effecten op de openbare ruimte, voorzieningen en het gebrek aan sociale huurwoningen. Daarom wordt kavelsplitsing in dit voorstel expliciet benaderd als een kleinschalig woningbouwprogramma, waarbij:

- het aantal toe te voegen woningen kwantitatief wordt begrensd;
- initiatieven worden beoordeeld binnen een programmatische aanpak;
- financiële compensatie wordt verlangd met gebruikmaking van het gemeentelijk rekenmodel voor verevening in kleine woningbouwprogramma's.

De centrale beleidsvraag is daarom hoe de gemeente Laren binnen een beperkt programma zorgvuldig selecteert, zodat dit instrument bijdraagt aan de woningopgave zonder teveel afbreuk te doen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en de noodzaak om het tekort aan sociale huurwoningen in te lopen.

De jaarlijkse kwantitatieve begrenzing van het aantal kavelsplittingsen kan bijvoorbeeld vastgesteld worden op maximaal tien per jaar. Op grond van de ervaringen en landelijke ontwikkelingen kan dit aantal worden aangepast naar boven of naar beneden. Deze begrenzing:

- maakt de impact beheersbaar;
- sluit aan bij de schaal die past bij Laren;
- borgt een goede verhouding met de toevoeging van woningen in betaalbare categorieën;

### **Overeenkomsten en verschillen**

Het toevoegen van woningen heeft effecten op de openbare ruimte, voorzieningen en gemeentelijke financiën. Daarom wordt kavelsplitsing expliciet benaderd als een vorm van kleinschalige woningbouw. Dit betekent dat kavelsplitsing niet wordt gezien als een individuele ruimtelijke ingreep, maar als onderdeel van een beperkt en beheersbaar programma waarvoor zowel ruimtelijke als financiële voorwaarden gelden.

Kavelgrootte kan onderdeel zijn van de beoordeling, maar is niet leidend. De omvang van het programma vormt het primaire sturingsinstrument. Dit kan tot schaarste leiden, waarbij keuzes moeten worden gemaakt die volgen uit beleid en recht moeten doen aan het gelijkheidsbeginsel. Hiervoor zijn twee opties.

### **Optie 1 – Kwaliteitsgestuurd afwegingskader met duidelijke en toetsbare criteria**

Bij deze optie kiest de gemeente Laren voor een kwaliteitsgestuurde benadering van kavelsplitsing binnen een jaarlijks kwantitatief begrensd programma. Kavelsplitsing is geen automatisch recht, maar wordt alleen toegestaan wanneer een initiatief aantoonbaar bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en gemeentelijke beleidsdoelen.

Uitgangspunten bij deze optie zijn:

- kavelsplitsing vindt plaats binnen een jaarlijks vastgesteld maximum;
- ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid zijn leidend;
- initiatieven worden niet behandeld op volgorde van binnenkomst, maar beoordeeld op kwaliteit.

De beoordeling vindt plaats aan de hand van vooraf vastgestelde en toetsbare criteria en bestaat uit:

1. Toets aan minimale randvoorwaarden (knock-outcriteria)

zoals:

- parkeren op eigen terrein;
- behoud van essentiële groenstructuren;
- juridische en technische uitvoerbaarheid.

2. Inhoudelijke kwaliteitsbeoordeling, waarbij wordt gekeken naar:

- ruimtelijke inpassing en samenhang;
- grootte van het kavel;
- Impact voor omwonenden
- behoud van openheid en groen;
- aansluiting bij het dorpse karakter;
- duurzaamheid;
- Mate waarin aansluiting is gezocht bij de doelen van de woonvisie, zoals doorstroming of betaalbaarheid.

De aanvragen worden met behulp van puntentelling gerangschikt. Daarna moet de planologische procedure nog worden doorlopen. Als een aanvraag lager scoort dan het maximum aantal, kan de rangschikking alsnog relevant zijn; een andere aanvraag kan onhaalbaar blijken.

### Voor- en nadelen optie 1

#### Voordelen

- Sterke sturing op ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.
- Kavelsplitsing vindt plaats op locaties waar dit ruimtelijk en maatschappelijk het meest verantwoord is.
- Mogelijkheid om initiatieven onderling te vergelijken en te selecteren op kwaliteit en meerwaarde.
- Duidelijke en toetsbare criteria dragen bij aan rechtszekerheid voor initiatiefnemers en omwonenden.
- Minder risico op ongewenste verdichting en precedentwerking.
- Besluiten zijn goed uitlegbaar richting omgeving en belanghebbenden vanwege een objectieve en transparante methode.

#### Nadelen

- Minder flexibiliteit bij situaties die niet goed binnen de vooraf vastgestelde criteria passen.
- Scoren op objectieve criteria vereist soms inschattingen die arbitrair zijn.

### Optie 2 – Integrale selectie

Bij deze optie wordt kavelsplitsing eveneens mogelijk gemaakt binnen een jaarlijks kwantitatief begrensd programma. De beoordeling vindt plaats via een **integrale bestuurlijke afweging**, zonder toepassing van een systeem met vaste criteria of puntentoekenning.

Uitgangspunten bij deze optie zijn:

- initiatieven worden in samenhang beoordeeld;
- het totaalbeeld van het dorp is een factor bij de selectie.

In de praktijk betekent dit dat:

- initiatieven die voldoen aan basale randvoorwaarden gedurende een bepaalde periode worden verzameld;
- voorstellen niet op volgorde van binnenkomst worden beoordeeld, maar op een vooraf bepaalde datum naast elkaar worden gelegd;
- een selectie wordt gemaakt van die kavelsplitsingen waarbij:
  - de aantasting van ruimtelijke en landschappelijke waarden het kleinst is;
  - clustering van kavelsplitsingen wordt voorkomen;
  - de inpassing het meest vanzelfsprekend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Bij de integrale beoordeling wordt onder meer gekeken naar:

- ruimtelijke inpassing;
- spreiding binnen het dorp;
- samenhang met de bestaande bebouwing;
- effecten op de leefomgeving;
- aansluiting op de doelen van de woonvisie.

## **Voor- en nadelen optie 2**

### **Voordelen**

- Mogelijkheid om initiatieven in samenhang te beoordelen in plaats van los van elkaar.
- Sterke focus op behoud van het totaalbeeld, het dorpse karakter en landschappelijke waarden.
- Betere sturing op spreiding en het voorkomen van clustering van kavelsplitsingen.
- Meer ruimte voor maatwerk bij ruimtelijk gevoelige locaties.

### **Nadelen**

- Minder objectief en minder transparant dan een systeem met vaste criteria.
- Hogere eisen aan de motivering, zorgvuldigheid en juridische uitvoerbaarheid van besluiten

In beide opties zullen aanvragers naar verwachting grotendeels kiezen voor toevoeging van één of enkele woningen. Daarmee scoren zij goed op de meeste criteria en kunnen ze veel waarde creëren. Dit brengt het gevaar met zich mee dat Laren nog slechter gaat voldoen aan de landelijke ondergrens om 27% van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huur. Nu is het percentage 17%. Toevoeging van tien kavelsplitsingen met gemiddeld anderhalve dure woning, leidt tot een opgave om dertig woningen in de betaalbare categorieën te realiseren. Landelijk beleid legt voor gemeenten die niet voldoen de lat sinds kort hoger: Laren moet veertig procent van de nieuwbouw moeten laten bestaan uit sociale huur. Bij vijftien dure woningen moeten er achttien sociale

huurwoningen bijkomen en twaalf middeldure woningen om aan alle criteria te voldoen. De invoering van kavelsplitsing brengt op deze manier een intensivering van de nieuwbouwoopgave met zich mee; in de afgelopen tijd heeft Laren gemiddeld veel minder sociale huurwoningen per jaar gerealiseerd dan achttien.

**Thema**

N.v.t

**Duurzaamheid**

N.v.t

**Bijlagen**

N.v.t

**Registratiedatum**

09 februari 2026