

## DOEL

Ter voorbereiding op de commissie R&I geeft D66 Laren haar denklijn mee over kavelsplitsing, met nadruk op doorstroming, senioren, eigen jeugd en betaalbare of sociale woningbouw.

**Aan:** College van burgemeester en wethouders van Laren

**Van:** Fractie D66 Laren

**Datum:** 12 mei 2026

## Inleiding

D66 Laren heeft kennisgenomen van het opiniërend voorstel van het college over kavelsplitsing en kavelbeleid. Wij waarderen dat het college dit onderwerp niet als een technische bestemmingsplanvraag benadert, maar als een bredere afweging tussen woningbouw, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en behoud van het dorpse karakter.

Voor D66 Laren is kavelsplitsing een belangrijk thema. Laren heeft veel grote kavels, een grote behoefte aan doorstroming, een vergrijzende bevolking en een woningmarkt die voor eigen jeugd, jonge gezinnen, starters, senioren en kleinere huishoudens steeds moeilijker toegankelijk is. Tegelijkertijd is Laren kwetsbaar voor ongerichte verdichting, verlies van groen, extra parkeerdruk en verdere toevoeging van woningen in segmenten waar de maatschappelijke behoefte beperkt is.

De centrale vraag is daarom niet óf kavelsplitsing mogelijk moet zijn, maar onder welke voorwaarden. Kavelsplitsing mag geen algemeen recht worden en ook geen route naar vrijblijvende villaverdichting. Het moet een zorgvuldig instrument zijn dat aantoonbaar bijdraagt aan de Larense woningopgave en tegelijk past bij de schaal, kwaliteit en identiteit van het dorp.

## Hoofdpijn D66 Laren

D66 Laren staat positief tegenover een beperkte en zorgvuldig gereguleerde vorm van kavelsplitsing, mits deze aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde heeft. Die meerwaarde kan liggen in:

- doorstroming binnen Laren;
- kleinere en levensloopbestendige woningen voor senioren;
- kansen voor eigen jeugd, starters en jonge gezinnen;
- betaalbare of middeldure woningen;
- financiële verevening ten gunste van sociale of betaalbare woningbouw;
- kleinschalige woonvormen die passen bij Laren, zoals hofjes of generatie-erven.

Daarmee kiest D66 Laren niet voor een generieke verruiming, maar voor een kwaliteitsgestuurd afwegingskader. Niet het individuele belang van de grondeigenaar moet centraal staan, maar de vraag wat een initiatief toevoegt aan Laren.

**Voorkeursrichting: optie 1 plus, een toetsbaar kwaliteitskader, aangevuld met geografische spreiding, maatschappelijke meerwaarde en verevening waar juridisch mogelijk.**

Voor D66 Laren ligt, refererend aan het opiniërend voorstel van het college, optie 1 plus het meest voor de hand. Daarmee ontstaat geen open uitnodiging tot extra bebouwing, maar een zorgvuldig instrument waarmee goede initiatieven mogelijk worden gemaakt en ongewenste verdichting kan worden tegengehouden.

## Twee mogelijke opties

D66 Laren ziet vooral twee typen initiatieven die kansrijk kunnen zijn, mits zij ruimtelijk zorgvuldig worden ingepast en aantoonbaar bijdragen aan de Larense woningopgave.

- **Het generatie-erf.** Een oudere eigenaar bouwt een kleinere, levensloopbestendige woning op eigen terrein en verhuist daar zelf naartoe. De hoofdwooning komt beschikbaar voor kinderen, familie of een jong gezin. De plus is sterke doorstroming binnen Laren. Het aandachtspunt is dat dit geen route mag worden voor het toevoegen van een grote tweede woning zonder maatschappelijke meerwaarde. Inspiratie kan worden gehaald uit vormen van woningsplitsing zoals die in omliggende gemeenten, waaronder Blaricum, worden toegepast.
- **Het Larens hofje.** Een grote kavel wordt niet gebruikt voor één extra dure woning, maar voor een klein ensemble van compacte woningen rond gedeeld groen. Dit kan kansrijk zijn voor senioren, starters en kleinere huishoudens. Het vraagt wel om scherpe toetsing op ruimtelijke impact, parkeren, privacy, groen en draagvlak in de directe omgeving. Het concept van het Knarrenhof laat zien dat kleinschalige woonvormen met gemeenschappelijkheid en zelfstandigheid goed kunnen aansluiten bij de woonbehoefte van ouderen.
- **De maatschappelijke doorstroomkavel (breder dan generatie-erf).** Kavelsplitsing wordt alleen toegestaan wanneer sprake is van publieke meerwaarde, bijvoorbeeld doorstroming, levensloopbestendig bouwen, betaalbaarheid of financiële verevening ten gunste van sociale of betaalbare woningbouw. De plus is dat private waardestijging beter uitlegbaar wordt, omdat daar een aantoonbare maatschappelijke opbrengst tegenover staat. Het aandachtspunt is juridische borging, handhaafbaarheid en duidelijke criteria vooraf.

Elders in Nederland wordt al gewerkt met vormen van woningsplitsing, hofjes, erfdelen, doelgroepvoorwaarden en verevening. Laren kan daarvan leren en een eigen, passende variant ontwikkelen: kleinschalig, ruimtelijk zorgvuldig en gericht op senioren, eigen jeugd, doorstroming en betaalbare woningbouw. Juist een gemeente met veel grote kavels kan hiermee selectief ruimte bieden aan goede initiatieven, zonder het dorpse karakter prijs te geven.

## Hoger prijssegment, geen harde uitsluiting, wel scherpe toets

In de fractie is uitvoerig gesproken over de vraag of woningen in het hogere prijssegment volledig moeten worden uitgesloten. Wij zien de waarde van die gedachte. Laren heeft geen primaire opgave in het toevoegen van dure woningen. De behoefte ligt juist bij sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop, kleinere woningen, seniorenwoningen en doorstroming.

Een harde uitsluiting vinden wij echter te absoluut. Ook een initiatief in een hoger prijssegment kan in bijzondere gevallen maatschappelijke meerwaarde hebben. Bijvoorbeeld wanneer een oudere inwoner kleiner en levensloopbestendig op eigen terrein gaat wonen, waardoor een bestaande grotere woning vrijkomt. Of wanneer een initiatief via financiële verevening substantieel bijdraagt aan betaalbare of sociale woningbouw elders in de gemeente.

De lijn van D66 Laren is daarom: niet het prijssegment op zichzelf is doorslaggevend, maar de maatschappelijke opbrengst. Dure woningtoevoeging zonder duidelijke meerwaarde past niet in dit programma. Een initiatief kan alleen verdedigbaar zijn wanneer het aantoonbaar bijdraagt aan doorstroming, seniorenhuisvesting, kansen voor eigen jeugd of betaalbare en sociale woningbouw.

## Ruimtelijke kwaliteit en bescherming van het dorp

Kavelsplitsing mag niet leiden tot ongerichte extra bebouwing op grote groene kavels. Juist omdat Laren ruimtelijk aantrekkelijk is, moet verdichting zorgvuldig en selectief plaatsvinden. D66 Laren vindt dat het college bij ieder initiatief scherp moet toetsen op behoud van groen en openheid, parkeren, verkeersveiligheid, waterberging, privacy, leefbaarheid, architectonische inpassing en behoud van het dorpse karakter.

Bij herinrichting van tuinen na kavelsplitsing kan nadrukkelijker worden gestuurd op kwaliteit. Nieuwe tuinen zouden niet moeten verstenen, maar moeten bijdragen aan een groene, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, met passende beplanting en behoud van oude bomen, hagen en groene erfafscheidingen waar dat mogelijk is.

## Maximum, spreiding en afbakening

D66 Laren begrijpt de behoefte aan een jaarlijks maximum, maar ziet dat maximum vooral als sturingsinstrument. De kern is kwaliteit, spreiding en beheersing. Een maximum per straat, buurt of

wijk kan logischer zijn dan alleen een gemeentebreed plafond. Daarmee wordt voorkomen dat bepaalde delen van Laren onevenredig worden belast, terwijl goede initiatieven elders mogelijk blijven.

Ook vraagt D66 Laren om een scherpe afbakening. Het moet duidelijk zijn of het beleid alleen ziet op juridische splitsing van grond, of ook op het opdelen van een grote woning in appartementsrechten, optoppen, beperkt uitbouwen of het toevoegen van een tweede woning zonder formele kavelsplitsing. Verder moet worden voorkomen dat kavelsplitsing wordt gebruikt voor vakantieverblijf of recreatief verblijf.

Tot slot moet het college rekening houden, zoals ook in haar voorstel aan de orde komt, met mogelijke landelijke verruiming voor familie- en mantelzorgwoningen op eigen terrein. Kavelsplitsing, woningsplitsing, mantelzorgwoningen, familie-wonen, optoppen en bijbouwen moeten in samenhang worden bekeken, zodat regelingen niet stapelen zonder totaalbeeld.

## Vragen aan B&W

1. Hoe borgt het college dat kavelsplitsing alleen wordt toegestaan wanneer sprake is van aantoonbare maatschappelijke meerwaarde voor Laren?
2. Hoe voorkomt het college dat kavelsplitsing vooral leidt tot toevoeging van woningen in het hogere prijssegment, terwijl de lokale behoefte vooral ligt bij senioren, starters, kleinere huishoudens en betaalbare of middeldure woningen?
3. Welke juridische mogelijkheden ziet het college voor financiële verevening bij kavelsplitsing, en hoe kan worden geborgd dat opbrengsten daadwerkelijk bijdragen aan sociale of betaalbare woningbouw?
4. In het voorstel wordt gesproken over mogelijke "financiële onevenwichtigheid". Wat wordt daarmee precies bedoeld, en in welke situaties kan dit optreden?
5. Kan een kwaliteitsgestuurd afwegingskader worden gecombineerd met integrale selectie van initiatieven? Zo ja, hoe ziet die combinatie eruit?
6. Welke rol krijgt de gemeenteraad bij het jaarlijks vaststellen van het maximumaantal initiatieven, de selectiecriteria, de geografische spreiding en de evaluatie?
7. Waarom kiest het college voor een gemeentebreed maximum? Is ook een maximum per straat, buurt of wijk overwogen om de ruimtelijke impact beter te spreiden en een groter aantal initiatieven mogelijk te maken?
8. Hoe verhoudt dit beleid zich tot mogelijke landelijke verruiming voor familie- en mantelzorgwoningen op eigen terrein? Hoe voorkomt het college stapeling van regelingen?
9. Vallen het opdelen van een grote woning in appartementsrechten, optoppen, beperkt uitbouwen of bijbouwen op eigen kavel ook onder dit beleid, of worden deze vormen apart beoordeeld?
10. Is parkeren op eigen terrein altijd een knock-outcriterium, of kan in specifieke gevallen worden gewerkt met een mobiliteitsplan, bijvoorbeeld bij woningen voor bewoners zonder auto?
11. Welke harde eisen wil het college stellen aan behoud van groen, beperking van verstening, waterberging, biodiversiteit en herinrichting van tuinen na kavelsplitsing?
12. Wordt kavelsplitsing uitgesloten voor vakantieverblijven of commerciële verhuur via platforms zoals Airbnb?

## Afsluitend

D66 Laren ziet kavelsplitsing als een kansrijk instrument, maar alleen wanneer het scherp wordt begrensd en gekoppeld aan maatschappelijke opbrengst. Het moet bijdragen aan doorstroming, seniorenhuisvesting, kansen voor eigen jeugd en betaalbare of sociale woningbouw. Zonder die duidelijke publieke meerwaarde dreigt kavelsplitsing vooral een instrument te worden voor extra dure woningbouw. Dat is niet de richting die D66 Laren voorstaat.