

RECREATIEPARK DE LEISTERT, LIGT OP RAMKOERS 2035

4 maart 2024

MOERASACHTIG VENNETJE GROEIT UIT TOT VOLWASSEN RECREATIEPARK DE LEISTERT

Auteur: Hans van Leeuwen

Een van de grootste vakantieparken van Nederland?

Bij een volle bezetting praten wij over meer dan zesduizend gasten! In tegenstelling tot de zomervakantie is oktober zo'n beetje de drukste maand van het jaar. Alle doelgroepen gaan erop uit en naast de Nederlandse vakanties zijn er ook twee weken Duitse en Belgische herfstvakanties. Al die drukte op het park heeft ervoor gezorgd dat gasten van buiten geen kaartje meer kunnen kopen voor het subtropisch zwembad. Dat geldt overigens ook voor alle overige recreatieve voorzieningen. De capaciteit van de huidige voorzieningen laat dat niet toe en Angelique laat weten dat er plannen gemaakt zijn die reiken tot 2035 waar gedacht wordt aan een totaal nieuw centrumplan met subtropisch zwembad. Recreatiepark de Leistert beslaat zo'n 100 hectare met een groot natuurwater, verschillende visvijvers en vele speelvoorzieningen. Je vindt er nog de typische campingveldjes van vroeger met een grote diversiteit aan accommodaties of speciale kampeerveldjes. Een openbare weg slijt het totale Recreatiepark in tweeën waar naast het kampeerbedrijf sinds 2013 meer dan 300 bungalows zijn ontwikkeld door Arcus Zuid en verkocht aan particulieren met een verhuur verplichting door Recreatiepark de Leistert. Het is ook datzelfde jaar dat Angelique Joosten in dienst kwam als manager Marketing & Sales. Vanaf die ontwikkeling is het hard gegaan met het volwassen worden van de exploitatie en de totale organisatie die een groei heeft doorgemaakt van zo'n 15 vaste naar ca. 100 vaste medewerkers.



Op bezoek bij Angelique Joosten – directeur/bestuurder Recreatiepark de Leistert

Wij hebben nu ruim een derde van alle 39 vakantieparken bezocht die op de Long List vermeld staan voor de Verkiezing innovatieve vakantieparken in de Benelux. Op 14 mei a.s. is het zover en zal de jury bekend maken wie van deze parken tot de 'Top 10 Meest innovatieve parken in de Benelux' zijn doorgedrongen. Dat betekent een serieuze lakmoesproef voor alle deelnemende vakantieparken. Deze keer gaan wij in gesprek met Angelique Joosten, sinds anderhalf jaar directeur/bestuurder Recreatiepark de Leistert, die zich uitstekend heeft voorbereid op mijn komst. Om alles tot in details te kunnen beoordelen zal ik ook blijven slapen in een van de 4 persoon boerderijen. Wie Angelique Joosten kent weet dat het enthousiasme groot is en als ze eenmaal jouw aandacht heeft ook niet meer loslaat. We hebben dan ook samen gezellig gegeten in het restaurant La Selva Food & Drinks en aansluitend tot 's avonds twaalf uur gepraat over de onstuimige groei van de afgelopen tien jaar en de plannen tot aan 2035 waaraan hard gewerkt wordt!

“Recreatiepark de Leistert is ontstaan uit een moerasachtig vennetje, waar een plaatselijke kapelaan zwemles wilde geven. Hij zorgde ervoor dat het vennetje wat meer begaanbaar werd en spande een drijflijn. Omdat de jongens en meiden (die apart moesten gaan zwemmen) zich natuurlijk niets aantrokken van die drijflijn die hen moest scheiden, stopte deze kapelaan ook weer snel. Maar de gang was gemaakt, mensen uit Roggel kwamen wat zwemmen, spelen, kortom recreëren. Op 1 januari 1960 werd door de gemeente Roggel dan ook Stichting Recreatieoord de Leistert opgericht, met als doel een recreatieoord voor de omgeving op te bouwen. Dat werd wat we nu Camping de Leistert noemen.”



Van gemeente camping met jaarplaatsen tot luxe vakantie bungalows

Door de gemeentelijke structuur destijds gingen beslissingen wat langzamer dan we nu in het bedrijfsleven gebruikelijk vinden. Desondanks kende de Leistert in de jaren 80 en 90 hoogtijdagen. Bekend om zijn vele water- en speelvoorzieningen (vele buitenbassins en een grote speeltuin) was de Leistert één van de eerste campings met een subtropisch zwembad waarvan het eerste deel uit de jaren 80 stamt. Ook was de Leistert vooruitstrevend bij de realisatie van de Plaza. Een zo grote overdekte voorziening op een camping was destijds (halverwege de jaren 90) echt uniek.

Zo tussen 2004 en 2009 gaat het minder goed. Een aantal ongelukkige keuzes (met grote consequenties voor de omzet), de verzelfstandiging van de stichting (bij de herindeling van Gemeente Roggel en Neer naar de Gemeente Leudal) had zijn effect. Rond 2009 balanceerde de Leistert op de rand van een faillissement.

Vanaf 2009/2010 werd de directie opgepakt door Marcel van Oeteren. Daarna volgde één van de meest ingrijpende revitaliseringsen ooit van een vakantiepark in Nederland.

Vanaf 2011 ontstond in 6 fases Buitenhof de Leistert, een luxe en ruim opgezet bungalowpark met uiteindelijk 313 bungalows en vakantieboerderijen. De verhuur, beheer en exploitatie van Buitenhof de Leistert wordt (weliswaar in een separate B.V.) toegevoegd aan de exploitatie van Stichting Recreatiepark de Leistert. De Plaza en het subtropisch zwembad worden gerenoveerd ter voorbereiding op een jaarrond exploitatie.

Vanaf 2013 worden er grote jaarlijkse investeringen gedaan in product en voorzieningenaanbod. Er wordt een plan gemaakt voor de aanpassingen voor de gewenste doelgroep, wat ervoor zorgt dat het bezoekerstype op Camping de Leistert en Buitenhof de Leistert steeds verder naar elkaar groeien. Het verblijfsaanbod wordt uitgebreid met: Cabins, Lodges, Safaritenten, Privé Sanitair (met wellness), bij de bestaande kampeerplaatsen wordt meer ruimte en extra speelbeleving gerealiseerd. Tegelijkertijd met de uitbreidingen in verblijfsmogelijkheden worden ook de faciliteiten stevig aangepakt. Er worden nieuwe

faciliteiten gerealiseerd: La Selva Food & Drinks, La Selva Playground, Mr. Friet, Het Klushuis, adventure golfbaan, hyperbowling en bestaande voorzieningen worden gerenoveerd: Plaza, Grillo, Aventuria.

De horecavoorzieningen waren in eerste instantie nog verpacht, bij het in eigen beheer nemen van deze exploitaties (en de uitbreiding hiervan) is voor alle horeca-activiteiten een aparte Horeca B.V. opgericht, Horeca de Leistert B.V.

“Ondertussen bestaat de Leistert dus uit 3 entiteiten, Stichting Recreatiepark de Leistert, fungeert als een soort holding, bevat alle medewerkers (voor het park, excl. de horeca) en doet alle investeringen, Buitenhof de Leistert B.V. – de verhuur- en exploitatie BV voor het bungalowpark, Horeca de Leistert B.V. – de exploitatie BV voor alle horeca-activiteiten incl. de medewerkers voor deze activiteiten. Zowel Buitenhof de Leistert als Horeca de Leistert zijn 100% dochterondernemingen van Stichting Recreatiepark de Leistert”.

Vanaf augustus 2022 (bij de aantreding van Angelique Joosten als directeur/bestuurder van de organisatie) is er gekozen voor een verandering in de structuur van de organisatie. Er is gekozen voor een klassieke lijn-staf organisatie, waar de managers van de operationele afdelingen incl. de parkmanager en de directeur/bestuurder onderdeel uitmaken van het Operationeel MT. Zodra de managers voor HRM, Finance en M&S worden toegevoegd, spreken we bij de Leistert van het groot MT. Als directeur/bestuurder legt Angelique verantwoording af aan een 3-koppige Raad van Commissarissen, die fungeert als toezichthouder.

Indrukwekkende groei

Het is indrukwekkend te zien dat de omzet van 2,3 miljoen toentertijd in 2010 is gegroeid tot boven de 30 miljoen in het afgelopen jaar. Daarvoor zijn nu ca. 100 vaste medewerkers in dienst met daarbij nog 170 flexwerkers. Daar tellen we de medewerkers van de supermarkt en de schoonmaak (dat samen ook zo'n tweehonderd medewerkers heeft), niet bij. De supermarkt is verpacht aan Pakgro en het schoonmaakbedrijf is Vebego Cleaning Services.



Hoe herken je de toegevoegde waarde van het huidige management en parkbeheer?

- In wendbaarheid, juist bijvoorbeeld in de Corona periode hebben wij ervaren hoe fijn het is om zelfstandig te zijn en eigen keuzes te kunnen maken. Maar hebben we ook kunnen laten zien hoe we met die wendbaarheid en flexibiliteit de gast kunnen blijven vasthouden en de organisatie toch financieel gezond kunnen houden.
- In snelheid, we gaan als de brandweer. Zo snel dat we soms zelfs op moeten passen niet teveel, te snel te willen, daarin zijn we ook nog echt een hele jonge organisatie. Maar we kunnen snel schakelen. Als we ervaren dat een product voor ons zou kunnen gaan werken, of een voorziening een grote toegevoegde waarde heeft, wordt die gerealiseerd. Investerings worden overlegd met de RvC, maar hebben echt niet persé een doorlooptijd van een half jaar of meer nodig. Soms is twee weken beoordeeltijd voldoende.
- In aandacht voor de medewerker. We zijn eind 2022 gestart met een ambitieus ontwikkelprogramma voor de organisatie (budget gegroeid van 40K naar 200K). We rollen in ca. 3 jaar een uitgebreid leiderschapsprogramma uit waar persoonlijk leiderschap in zit, maar waarin ook de leiderschapsteams gezamenlijk leren. Vanuit de 8 beloftes die we onze medewerkers doen, blijven we ons uiterste best doen om werken@Leistert echt gaaf te laten zijn. Daar hoort ook een goede beloning bij (van onze vaste medewerkers, maar ook van onze flexibele medewerkers).
- In open staan voor feedback. Zowel vanuit onze gast, als vanuit controlerende instanties. Er is zoveel wet- en regelgeving, dat we juist graag gecontroleerd worden. Vertel ons maar wat beter moet, daar leren

we juist van. Die controle zoeken we dus soms ook bewust zelf op, alleen maar om er sterker van te worden.

- In "Jouw lach maakt onze dag". Lachen is enorm belangrijk op de Leistert en we leren steeds beter om dat niet alleen met je collega's op de afdeling te doen, maar ook met de collega's buiten je afdeling en met de gast. Ik heb een collega die onlangs tegen me zei: "Het is misschien niet altijd even leuk, maar het is wel fantastisch."
- In een familiair gevoel in een professionele organisatie. Ik heb overal gewerkt, in ketens (waar vriendjespolitiek overheerste en het formaat van je leaseauto afhankelijk was van hoe goed je was met de directeur. Maar ook in een familiebedrijf, waar je soms geleid wordt door de waan waar de familie in zit. Niet altijd objectief, niet altijd gebaseerd op feiten, maar gewoon omdat iemand in de familie iets wil.....

Bij de Leistert voelt het als een familiebedrijf, er zit geen private equity (die onze marges bepaalt), er zit geen aandeelhouder die ieder jaar een grotere auto wil. Alle winst bij de Leistert gaat terug de organisatie in, dat maakt dat je net wat groter kunt dromen en wat meer dingen mogelijk worden dan in een familiebedrijf en al helemaal in een keten. Als je dan ook nog ziet dat we wendbaar zijn en snel kunnen schakelen, kun je je voorstellen dat dit fantastisch werkt.



Ontwikkeling van een Hybride Recreatiepark

De naam Recreatiepark lijkt nu wellicht niet helemaal logisch meer voor het park wat de Leistert nu is. Resort of Vakantiepark lijkt meer de lading te dekken. Waarom is er gekozen voor Recreatiepark: Bij de verzelfstandiging (2007) paste een andere benaming dan Recreatiepark niet echt, de Leistert had toen ook nog een belangrijke regiofunctie (qua zwemmen). Alleen vakantiepark was destijds niet logisch.

"De Leistert vindt het grootste deel van haar doelgroep op 1,5 uur rijden in Gelderland, Zuid-Oost

Brabant en Zuid-Holland (en voor het campinggedeelte Limburg zelf ook nog wel), de ligging van de Leistert is echter zeker niet uniek. Sterker nog, we realiseren ons dat met de ligging aan een provinciale weg, natuurgebieden in de regio (maar niet op loop- en minder op fietsafstand), we het misschien ook wel niet van die ligging moeten hebben. Wij lopen net een tandje harder, doen net iets meer ons best, omdat het niet vanzelf gaat. Dus we zoeken heel nadrukkelijk voor onze voorzieningen, voor onze recreatie-activiteiten naar de toegevoegde waarde op ons eigen terrein. Waar vele parken de omgeving heel nadrukkelijk onderdeel uit laten maken van hun propositie, speelt die omgeving bij ons een ondergeschikte rol. Op ons park is waar het gebeurd en waar het goed moet zijn. In 2014 hebben we heel nadrukkelijk gekozen voor de Uitbundig Gele doelgroep, alle ontwikkelingen hierna zijn getoetst aan deze groep. Nu noemen we het de Plezierzoeker. En ondanks dat we ons realiseren dat het altijd een mengvorm zal zijn, blijft dit wel onze hoofd doelgroep. Daarnaast willen we (maar daar zijn we als organisatie nog niet klaar voor) de Stijlzoeker in de rustige periodes nog wat meer aanspreken, daarvoor hebben we nog bijzondere services nodig, die nu nog niet uitgerold kunnen worden, juist ook vanwege de te beperkte omvang van onze voorzieningen”.

Voorzieningen Recreatiepark de Leistert

Adventure Golf - Adventure Sportveld - Aventuria - Beachvolleyvelden - Biljartvoetbal - Mr. Friet (cafetaria) - Golfslagbad buiten - Laadpaalvoorzieningen op de parkeerplaats - 140 laadpalen bij diverse bungalowtypes op Buitenhof de Leistert - Fietsverhuur - Fietscrossbaan - Grote Speeltuin - Het Klushuis - Hyperbowling - Indoor Speeltoestel (Plaza) - La Selva Playground (indoor speeljungle) - Jeu de Boulesbaan - La Selva Food & Drinks (a la carte) - Via Verde (familierestaurant) - Receptie - Recreatie (gedurende kampeerseizoen alle dagen, in de winter weekenden en woensdagen - alle schoolvakanties) - Grillo (BBQ restaurant) - Via Verde TO GO - afhaalpizza's en (uitsluitend Buitenhof) bezorging van pizza's - Roei-speelvijver met dagstrand - Diverse sportvelden - Supermarkt - Subtropisch Zwembad - Verhard sportveld (tennis en voetbal-en basketbalkooi) - Visvijver (2 formaten) - Wasserette - WiFi centrale Receptie.





Was voor enkele jaren terug het verschil tussen een camping of bungalowpark nog duidelijk zichtbaar in typen accommodaties en recreatieve voorzieningen, is dat door de komst van de Vakantie- en of Recreatieparken tot een soort samensmelting gekomen. Echter zit er een nieuwe ontwikkeling aan te komen door de mix in accommodaties zomer- en winterhard in combinatie met een breed palet aan recreatieve voorzieningen (FEC - Family Entertainment Center) en met in de nabije toekomst een hotel. "De Leistert is een park waar de gast voor kiest vanwege de voorzieningen. Doelgroep en hoeveelheid voorzieningen sluiten behoorlijk goed op elkaar aan. Gezien onze omvang en het feit dat we jaarrond exploiteren, zijn slecht weer voorzieningen en omvangrijke horeca heel erg belangrijk. Die voorzieningen zijn op dit moment overigens wel te klein".



Met Arcade Games XL blik gericht op innovaties

Met de toekomstplannen voor 2035 ontstaat er ruimte voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Zo'n voorbeeld is de komst van een circuit van TIEN (computer) spellen uit de oude doos in REUZE formaat

uitgevoerd. Zij heten daarom niet voor niets Arcade Games XL. Deze spellen zijn in eerste instantie ontwikkeld voor evenementen en festivals en dus verplaatsbaar. Met de winter voor de deur een prima tijdelijke invulling voor de sporthal van De Leistert. Op bijna 1200m² staan tien grote behendigheids spellen opgesteld waar je kunt samenspelen met elkaar om te bepalen wie er gewonnen heeft. Deze nieuwe Arcade Games XL zijn ontwikkeld door Thijs Erens en hebben een heel seizoen gedraaid op FunBeach bij Luc van Engelen de al vijf jaar lang de beste Event locatie van Nederland is, op slechts 10 minuten afstand van De Leistert. Het is een van de regionale samenwerkingspartners wat geleid heeft tot deze uitwisseling en daarmee het Pop-Up concept voor deze winter van de Arcade Games XL. Angelique Joosten; "Wij zijn voortduren op zoek naar leuke nieuwe activiteiten voor onze gasten. Belangrijk is dat ze aansluiten bij onze doelgroep de Plezierzoeker. Dus een activiteit waarin het samen plezier hebben voorop staat. Wij vragen voor een entree kaarten € 6.- p.p. en dan mag je een uur lang spelen. Vanaf de herfstvakantie hebben wij al bijna 3000 kaartjes verkocht. Het is een prima slechtweer voorziening en is voor jong en oud geschikt. Bekende oude computerspellen als Donkey Kong, Candy Crush, PacMan of Space Invaders XL zijn enkele voorbeelden die zijn uitgegroeid tot een Arcade Games XL. Misschien dat een dergelijke proef straks leidt tot een nieuwe activiteit als onderdeel van het Family Entertainment Center dat wij aan het onderzoeken zijn in de plannen voor 2035.



Wat brengt de Toekomst voor De Leistert in 2035

Tijdens ons gesprek liggen meerdere plannen op tafel voor wat betreft de herontwikkeling van De Leistert in zijn geheel. Alles is erop gericht in 2035 klaar te zijn met een totale make-over! Angelique laat weten al bijna meer dan honderd (wettelijke) regelingen van toepassing zijn op alles wat er nu speelt en nodig is voor de toekomst. Zo zijn de kwaliteitseisen van het zwembad subtropisch zwembad verzaamd en daardoor moest er voor bijna driekwart miljoen geïnvesteerd worden om de waterkwaliteit te borgen tot aan de realisatie van de 'nieuwe' zwemvoorzieningen. Veel geld voor een tijdelijke oplossing. "Of wij op alle onderdelen de ambities van duurzaamheid kunnen waarmaken is nog maar de vraag. Via diverse bureaus hebben wij alles uitgebreid laten onderzoeken. Zo is het verduurzamen van de bungalows van gas naar elektriciteit een kostenpost van bijna dertigduizend euro per bungalow. Dat kan dus niet zomaar

vanzelfsprekend uitgevoerd worden. De woningeigenaar heeft het geld hiervoor niet op de plank liggen en de capaciteit van het net is ontoereikend voor deze omzetting (die veel meer elektra vraagt). En kunnen wij de verhuur tarieven wel 'vriendelijk' mee laten stijgen en toch een betaalbare vakantie bieden voor doelgroep? Wie gaat mij nu vertellen wat hiervoor de beste oplossing is?

Wij zien de laatste jaren door de gestegen bezetting een enorme groei in aantallen gasten. Alleen al in het afgelopen jaar bijna 175.000 en als wij zo door gaan uiteindelijk ruim boven de 200.000 gasten per jaar. Dat betekent druk op alle voorzieningen. Het nieuwe toekomstige Subtropisch Zwembad zou dan al twee keer zo groot moeten zijn, wat ook de discussie rondom de regiofunctie weer doet oplaaien. Ook in gesprekken met de gemeente Leudal. De enorme groei betekent ook meer medewerkers. Dat is dan ook de reden dat de Leistert als maatschappelijke partner in Roggel en omgeving steeds nadrukkelijker van zich laat horen. De Leistert weer op het netvlies van inwoners uit de regio, waardoor wij weer worden gezien door de jongeren uit de buurt. Zij zijn toch ook die potentiële medewerkers van morgen. Als maatschappelijke partner houden wij de kleinschalige voorzieningen in het dorp Roggel mede overeind. De restaurants die er zijn hebben bestaansrecht vanwege o.a. De Leistert.

Wat ook nog belangrijk is dat we meer grip hebben op de NPS score, soms in periodes nog wat wiebelig door invloeden van buitenaf (slecht weer), maar de laatste jaren met een stabiele NPS van 40+ blijven we hard werken aan service- en gastgerichtheid om deze nog hoger te krijgen. Dat gecombineerd met een duidelijke taakstellende begroting, werken we er hard aan om toekomstbestendig te blijven. “

Het worden interessante jaren met de uitdaging het hoofd te blijven bieden aan alles wat er speelt en zo Recreatiepark de Leistert naar een nieuwe toekomst te leiden.

Met dank aan Angelique Joosten - *directeur, bestuurder Recreatiepark De Leistert*
<https://www.leistert.nl/>

Hans van Leeuwen - *dwarsdenker*
Trendwatcher, Leisure Expert, Conceptontwikkelaar & Adviseur in Recreatie & Toerisme Pleasureworld

Gekozen door de jury in de longlist: 'Top 10 Meest innovatieve vakantieparken in de Benelux'

<https://www.pleasureworld.nl/verkiezing-meest-innovatieve-vakantiepark-concept-in-de-benelux/>