



Memo Onderbouwing

Behoeft extra m2 Centrale Voorzieningen

Recreatiepark de Leistert

Versie 1.0

Datum: 22-11-2023

Opgesteld door:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

1. Aanleiding

De succesvolle groei van dit top-recreatiebedrijf loopt tegen de ruimtelijke (bestemmingsplan) grenzen op!

- Anno 2009 heeft de Leistert een oppervlakte van ca 50 hectare. Er kunnen circa 6.000 mensen verblijven op het “Campingdeel” van de Leistert. Het oppervlak van de “bebouwde centrale voorzieningen” is in totaal ruim 7.000 m²
 - Die bebouwde voorzieningen bestaan uit onder andere : subtropisch zwembad, omkleedruimtes, entreegebouwen, Plaza, supermarkt, friture, huisartspost, toiletgebouwen, wasserette, klushuis, bingozaal, restaurants, fietsenverhuur, voormalig pannenkoekenhuis, kantoorgebouwen, opslagloodsen, werkplaats voor de technische dienst, elektrahuisjes en een museumboerderij (die om niet verhuurd wordt aan de Heemkundevereniging).
 - Financieel gezien is er sprake van seizoenbedrijf met een zeer marginaal resultaat. Met de komst van internet en het aanbod van spotgoedkope Turkije-reisjes verandert de vakantiemarkt enorm in die tijd. Kwalitatief gezien staat het product van Camping de Leistert zwaar onder druk. De vele verouderde jaarplaatsen (stacaravans die er soms al 50 jaar staan) voldoen niet meer aan de brandveiligheidseisen. De behoeftes van de “kampeerder” veranderen razendsnel. Tot dat moment verhuurt de Leistert vooral gras aan mensen met een tent of caravan, verhuurt men 2 trekkershutten aan mensen die op fietsvakantie zijn en verhuurt men jaarplaatsen aan mensen die er een eigen stacaravan of chalet op plaatsen om er zelf in te verblijven.
- In respectievelijk 2011, 2012, 2013 en 2017 t/m 2020 worden fase 1, fase 2, fase 3 en fase 4 van Buitenhof de Leistert in exploitatie genomen. In totaal komen er 2383 bedden bij, die de Leistert verhuurt. Het totale oppervlak dat Stichting Recreatiepark de Leistert in exploitatie heeft groeit tot circa 96 hectare. Bijna een verdubbeling qua oppervlak.
 - Op het campingdeel neemt het aantal m² aan centrale voorzieningen nagenoeg niet toe, mede omdat het bestemmingsplan, opgesteld in 1990, hierin een beperkende factor is! Dit was voor de Leistert ook de aanleiding om in 2012 te starten met een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.
- Vanaf 2013 wordt er gewerkt met een nieuwe toekomstvisie voor Camping de Leistert. Het roer moet drastisch om. Vanuit de nieuwe koers wordt er ingespeeld op een gastprofiel dat “Uitbundig Geel” heet. Hierdoor worden nabij de kampeerplekken allerlei kleine speelvoorzieningen gecreëerd. Ook komen er verhuurlodges bij die mensen voor een weekend, een midweek of een week willen huren. De centrale voorzieningen worden geüpgraded en uitgebreid waarbij met name moderne toiletgebouwen, extra speelvoorzieningen als ook draadloos internvoorzieningen noodzakelijke voorwaarden worden.
 - Op het plangebied “Buitenhof” worden in 2017 enkele centrale voorzieningen gecreëerd, zoals Restaurant La Selva Food & Drinks en een indoorspeeltuin “La Selva Playground”. In totaal bedragen de bebouwde centrale voorzieningen op plangebied Buitenhof ruim 1600 m².
 - Ook op het (voormalige) campingdeel worden de voorzieningen geüpgraded, verduurzaamd én deels uitgebreid. Zo worden o.a. de supermarkt uitgebreid, komt er een bowlingcentre bij, wordt de cafetaria capaciteit vergroot middels realisatie van Mr. Friet en worden er naast La Selva nog 2 extra horeconcepten geopend.
- In de periode 2014-2023 groeit de Leistert door naar een financieel krachtig en gezond bedrijf dat meegroeit met de wensen van de ‘nieuwe type gast’. Sinds een aantal jaren behoort de Leistert volgens gasten en diverse brancheorganisaties bij de top van Recreatieparken in Nederland en zelfs Noordwest

Europa. En dat voor een onafhankelijk park, dat niet behoort tot een landelijke keten. Het feit dat het park geëxploiteerd wordt door een stichting maakt dat alle rendementen gereserveerd worden voor de verbetering van het product: een slimme combinatie van gastbeleving, centrale voorzieningen én verhuur-objecten (“van tent tot luxe vakantieboerderij”). Rendementen vloeien in een Stichting immers niet weg naar aandeelhouders!

- De organisatie is gegroeid in aantal werknemers en professionaliteit.
 - In 2010 werd de marketing ongeveer volledig uitbesteed aan derde partijen. Een receptiemedewerker boog zich over de vraag met welke touroperator de Leistert het beste in zee kon gaan. Anno 2023 staat er een compleet eigen marketingafdeling die alle marketingactiviteiten zelf verzorgt, waardoor 86% van de boekingen zelfstandig worden gecreëerd. De afhankelijkheid ten opzichte van landelijke touroperators, waardoor een groot deel van de verdien capaciteit ook elders terecht komt, is anno 2023 nog zeer gering.
 - Op vele luxe kampeerplekken wordt privé-sanitair aangeboden. Per 1, 2 of 4 kampeerplekken wordt een unit neergezet, waardoor de gast over een “eigen toilet, douche, keukenblok met vaatwasser en/of koelkast en zelfs een sauna” kan beschikken. In totaal zijn 91 kampeerplekken inmiddels voorzien van prive-sanitair.
 - Ook het aantal verhuurobjecten groeit. Naast Lodges, worden nu Safaritenten en luxe Glampingtenten verhuurd, ook weer uitgerust met combi-magnetron en vaatwasser.
 - De groei die de Leistert heeft doorgemaakt, doet iets met de organisatie en diens behoeftes:
 - Had de Leistert in 2010 nog 18 werknemers in vaste dienst. In 2023 zijn dat er bijna 100.
 - Was in 2010 er nog sprake van een seizoenbedrijf dat in de periode november-april geen verblijfgasten ontving en enkel pieken kende tijdens de Nederlandse schoolvakanties, anno 2023 is er sprake van een jaarrond bedrijf dat 365 dagen per jaar verblijfgasten ontvangt uit Nederland (73%), maar ook uit België (10%) en Duitsland (15%). Van een groot onderscheid tussen hoogseizoen en laagseizoen is geen sprake meer. Was er vroeger enkel gedurende de Bouwvak-Zuid sprake van een volgeboekt Leistert (>95%), nu is dat circa 14 weken per jaar het geval. Gedurende 39 weken per jaar is er sprake van een bezetting van >60% van alle te verhuren plekken, bedden etc. Het aantal vaste medewerkers in loondienst is hiermee gestegen naar bijna 100 in 2023. Tijdens weekenden en drukke weken wordt dit aangevuld met nog eens 200 extra hulpkrachten (veelal studenten/scholieren). Tel daarbij het personeel van onze supermarkt-exploitant en onze schoonmaak-partner bij, dan komen er nog eens 200 mensen bij.
 - Hierdoor zijn ook meer opkomstplekken, kantoorplekken en diverse personeelsvoorzieningen extra nodig. Omdat het bestemmingsplan uit 1990 geen uitbreidingsruimte biedt voor het bouwen van vele m² aan gebouwen, is er in 2020 voor gekozen om de opstallen van Mico Sport te kopen. Hierdoor ontstond enige (noodzakelijke) ruimte waar o.a. kantoorpersoneel gehuisvest is geworden.

2. Behoeftte aan extra Centrale Voorzieningen

In 2022 is de Leistert gestart met het opstellen van wederom een nieuwe toekomstvisie. Voornaamste redenen zijn dat de centrale voorzieningen

- a. niet meer passen bij het nog steeds groeiend aantal verblijfsgasten;
- b. niet meer passen bij de behoeftes van onze verblijfsgasten;
- c. niet meer passen bij een duurzame bedrijfsvoering qua energieverbruik;
- d. niet meer passen bij de wettelijke eisen zoals
 - i. ARBO-eisen aan werkplekken;
 - ii. Waterkwaliteitseisen aan zwembaden (hiervoor nieuwe techniekkelder gerealiseerd);
 - iii. Eisen vanuit RI&E voor kleedruimtes, douches e.d. voor medewerkers;
 - iv. Eisen vanuit RI&E voor pauzeruimtes op verschillende afdelingen;

Zo gebruiken we nog steeds veel verouderde gebouwen met het bijbehorende hoge energieverbruik. Het subtropisch zwembad is in de jaren 80/90 uit vorige eeuw in drie fases gebouwd en uitgebreid. In 2010 is met het oog op de komst van de extra verblijfsgasten vanaf Buitenhof de Leistert geüpgraded en voor zover het kon verduurzaamd, door het gebouw beter te isoleren (gevel, ramen, dak) als ook door vernieuwing van installaties. Echter blijft het gebouw te krap qua m² zwemwater, kleedruimtes en blijft het qua personeelsinzet niet efficiënt. Ook op rustige dagen moeten we veel personeel inzetten om de waterkwaliteit en de zwemveiligheid te waarborgen. Mede als gevolg van de steeds strenger wordende wet- en regelgeving aan zwembaden, is in 2022 de conclusie getrokken dat er een nieuwe zwembadvoorziening moet komen.

Ook al hebben we 3 grote restaurants, een grote friture en een afhaalcorner voor pizza's etc. Nog steeds hebben we te weinig zitplekken voor mensen die ergens willen eten. De groei die het bedrijf heeft doorgemaakt in aantal verblijfsgasten, heeft zich niet evenredig door vertaald in aantal restaurant-voorzieningen, waardoor de gasttevredenheid in het geding komt.

Naast het bestaande overdekte zwembad, het bowlingcentrum, en de indoorspeeltuin bij Buitenhof heeft de Leistert te weinig All-weather voorzieningen. Gedurende regenachtige dagen is dat een gemis, zeker voor het type gast die wij graag naar de Leistert willen toetrekken. Mede daarom is in de Toekomstvisie een nieuw Family-Entertainment-Centre en extra ruimte voor wellness-voorzieningen gekoppeld aan het nieuwe zwembad opgenomen.

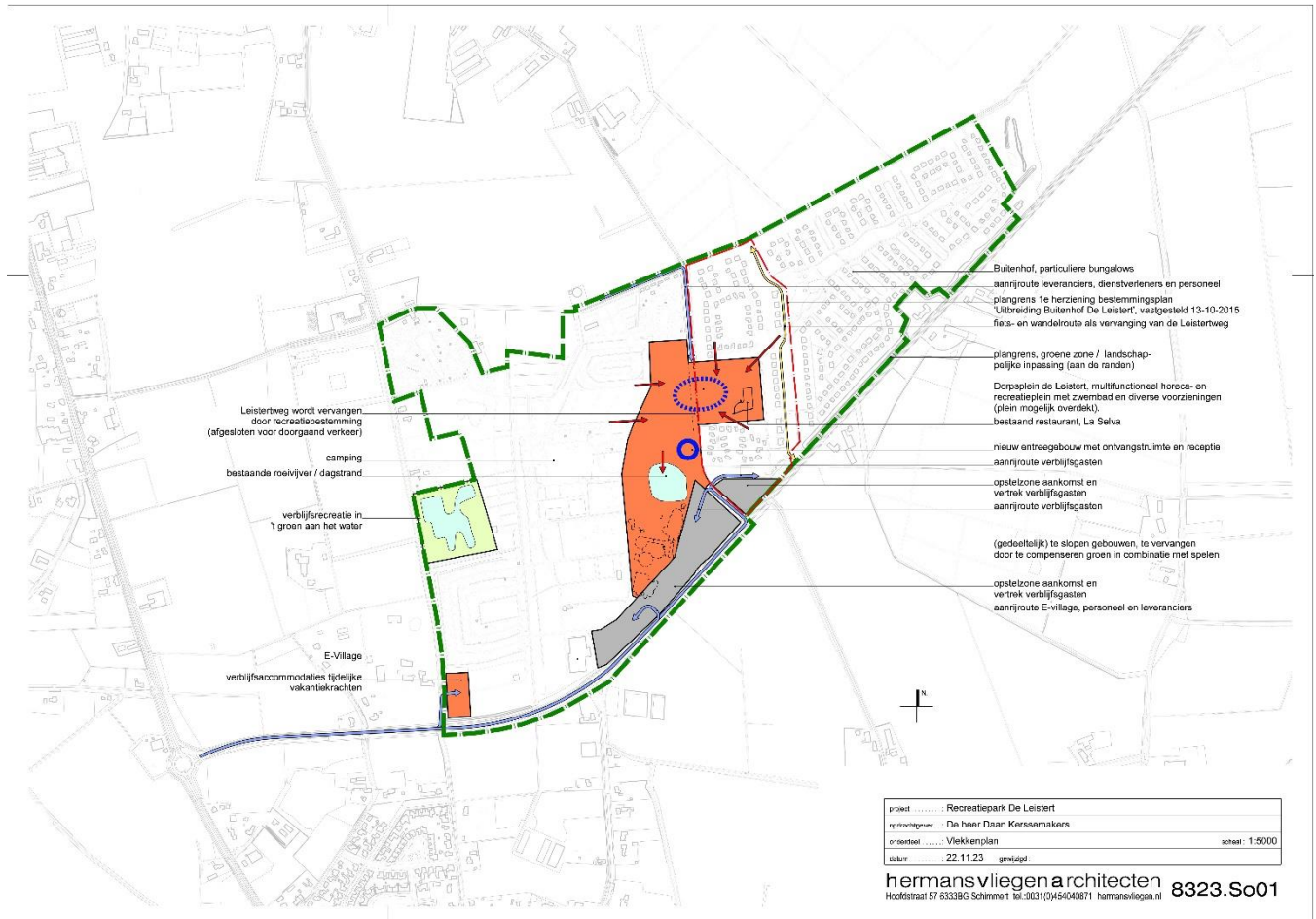
Meer verblijfgasten betekent ook een groter benodigd vloeroppervlak t.b.v. supermarkt en aanpalende winkels waar bijvoorbeeld zwembadkleding of speelgoed verkocht wordt.

Type voorziening	Oppervlakte 2023 in m2 bebouwd oppervlak (footprint)	Gewenst oppervlakte 2028-2030 in m2 bebouwd oppervlak (footprint)
Kantoren / omkleedruimtes etc (t.b.v. personeel)	700	1.500
Backoffice	150	750
Werkplaatsen, opslag, loodsen e.d.	1.000	1.000
Receptie (gastontvangst / balie / entree)	266	1.000
Fietsverhuur, overige verhuur	165	650
Restaurantvoorzieningen (incl. Mr. Friet)	2.360	3.500
Indoor Speelvoorzieningen (Plaza en La Selva Playground)	828	3.000
La Selva (Food & Drinks)	1.600	1.600
Toiletgebouwen camping	1.300	1.500
Lodges, chalets, e.d. incl. privé sanitair gebouwen	3.500	4.000
Zwembadvoorziening incl. wellness centre (overdekt)	2.130	5.000
Supermarktvoorziening en andere winkels	790	1.000
Verblijfsaccomodaties vakantiekrachten, stagiaires	200	500
totaal	14.991	25.000

3. Toekomstvisie biedt extra ruimte en optimaliseert logistieke verkeersstromen!

- a. Aangezien op Buitenhof de Leistert nauwelijks ruimte is voor de bouw van extra voorzieningen, zijn de extra benodigde voorzieningen in de toekomstvisie voornamelijk gesitueerd op het bestaande campingdeel, ter hoogte van de huidige grote speeltuin. Dit deel ligt centraal gelegen tussen het campingdeel en het bungalowpark Buitenhof de Leistert. Door de bestaande Leistertweg toe te voegen aan het exploitatiegebied van de Leistert kunnen de twee nu nog enigszins losse delen, volledig in elkaar overvloeien. Overigens zal dit onttrekken van de Leistertweg aan de openbaarheid, nauwelijks gevolgen hebben voor het doorgaand fiets- en voetgangersverkeer, omdat daarvoor nog steeds mogelijkheden blijven om via Buitenhof de Leistert vanuit de Kunneweg naar het fietspad naast de Heldensedijk te komen.
- b. Daarnaast is bij de situering van de nieuwe centrale voorzieningen heel erg rekening gehouden met het zoveel als mogelijk scheiden van verkeersstromen. In de toekomst komen alle verblijfgasten binnen via de aansluiting van de huidige Leistertweg op de Heldensedijk (via rotonde) en zal logistiek verkeer, als ook verkeer voor personeel vooral ook via andere “ingangen” richting het park komen. Zo zal het toeleverend vrachtverkeer (beperkt in aantal), t.b.v. de facilitaire dienst van Buitenhof de Leistert via de Kunneweg naar het park toe kunnen komen, zodat deze nagenoeg niet meer – zoals nu – via dezelfde entree met slagboom komen als waar ook verblijfgasten het park op gaan.

- c. Arbeidskracht is schaars en dit wordt in de toekomst nog erger. Werkzaamheden op de Leistert zijn vaak niet efficiënt vanwege de beperkte ruimte en logistieke beperkingen. Dit levert extra druk op bij medewerkers die ongewenst is. Daarnaast zijn we als grotere werkgever verplicht (in het kader van RI&E) kleedruimtes incl. douches, pauzeruimtes e.d. te realiseren. Deze mogelijkheid is nu niet aanwezig vanwege de beperkte ruimte. Het wordt steeds belangrijker om vanuit goed werkgeverschap ook dit soort zaken goed te regelen, zodat medewerkers bij de Leistert WILLEN werken.



4. Kortom

- a. Stichting Recreatiepark de Leistert is sinds 2009 succesvol doorgegroeid van een 50 hectare grote camping met een beperkt product en marginale financiële resultaten, dat in de winter geen verblijfs gasten ontving en waar 18 mensen op de loonlijst stonden, naar een bijna 100 hectare groot recreatiepark, dat financieel zéér gezond is, dat 365 dagen per jaar verblijfs gasten ontvangt, (die afkomen op de combinatie van een hoge gastbeleving, een kwalitatief hoogwaardig verblijfproduct, maar waar de centrale voorzieningen in oppervlakte en kwaliteit achterblijven en waar de verkeersstromen allesbehalve optimaal door elkaar heen lopen, waardoor op piekdagen (aankomst- en vertrekdagen) veel effort gestoken wordt in het voorkomen van verkeersopstoppen), met bijna 100 medewerkers op de loonlijst.

- b. Deze groei werd in 2009 ingezet en mede voortbordurend daarop heeft de Leistert in 2012 het initiatief genomen tot herziening van het bestemmingsplan Camping de Leistert. Een bestemmingsplan dat is opgesteld in 1990, dat verouderd en niet meer passend is, vooral als het gaat om de behoefte aan extra centrale voorzieningen. Dit terwijl er dringend behoefte is aan circa 10.000 m² extra m² aan centrale voorzieningen, waarmee de Leistert een toekomstbestendig product kan aanbieden aan verblijfgasten, als ook een fatsoenlijke werkplek kan zijn voor de circa 100 tot 500 werknemers die dagdagelijks op het Recreatiepark werkzaam zijn.
- c. Ruimte die gevonden kan worden door het creëren van meer bebouwingsmogelijkheden in het bestaande plangebied “Camping de Leistert”, dat als gevolg van het opheffen van de Leistertweg letterlijk en figuurlijk verbonden kan worden met het plangebied “Buitenhof de Leistert”. Hierdoor zal er in de toekomst ook geen sprake zijn van een Recreatiepark bestaande uit twee delen, maar van een recreatiepark voorzien van één gezamenlijk kerngebied, net zoals alle andere 16 kernen die de Gemeente Leudal rijk is.