



Sportcentrum Overhout is weer bij de tijd

Investeerder heeft weer een lach op haar gezicht

Aan de oever van het Spaarne in Haarlem ligt een bijzonder tennispark. Oranjewoud Realisatie BV was betrokken bij een vergaande renovatie. Vakblad Groundsman toog naar Sportcentrum Overhout om het gerenoveerde park te bekijken. Tenslotte is een particulier initiatief bestaande uit vijftien nieuwe tennisbanen in ons land best wel uniek. Tini Loedeman – de Vries directeur van Beleggingsmaatschappij V. de Vries BV, de eigenaar en Jaap Schuurman, projectmanager van Oranjewoud Realisatie, waren gastheer.

Auteur: Broer de Boer

Sportcentrum Overhout ontstond ruim 40 jaar geleden op initiatief van V. de Vries' Bouwbedrijf BV. De ondernemer, Vegter de Vries, was tennisliefhebber en zag er wat iets in om te investeren in een tennispark. Anno 2011 waren het tennispark en de opstallen echter wat gedateerd geraakt. Mevrouw Tini Loedeman-de Vries is de oudste dochter van de oprichter. Zij speelde een belangrijke rol om het park nieuw leven in te blazen vanuit de familie-BV die het park nog steeds in eigendom heeft.

's Winters schaatsen

Jaap Schuurman, projectmanager sport bij Oranjewoud Realisatie, was betrokken bij het project en hij vertelt: "Eigenlijk was het één grote tennisvlakte, waar de hekken ontbraken. Dit park

was namelijk zo aangelegd dat er 's winters op geschaatst kon worden. Wanneer er een bui viel, stond de hele zaak hier blank en wilde het water ook maar moeilijk weggelopen. Daarbij moet je weten dat er een pakket veen onder het terrein ligt. We hebben de situatie dus goed bekeken: het bleek dat het tennispark 40 jaar geleden wel keurig op een zandcunet aangelegd was. We hebben de exacte ligging van het zandbed goed in kaart gebracht, ook op basis van historische gegevens. Dat zandcunet was overigens in al die jaren mooi beklonken. We konden daar dus uitstekend gebruik van maken om de banen ingrijpend te renoveren. Maar toch hebben we berekeningen uitgevoerd om de draagkracht van dit zandcunet te weten te komen. Als je bij nieuwbouw te weinig bodemdruk geeft, kan de

hele zaak omhoog komen, met alle gevolgen van dien. Bij een te zware belasting van een zandcunet dat op een veenlaag ligt, kan de veenlaag inklinken en kunnen er verzakkingen optreden. Een en ander vraagt dus om zorgvuldige berekeningen. De waterdoorlatendheid van het gravel was zeer slecht en dat was ook geen wonder. We troffen een sterk ingeklonken laag versleten gravel aan met een dikte van circa 10 tot 15 cm, opgehoopt in al die jaren. Onder het gravel lag, zoals te verwachten viel, hoogovenslak ofwel sintels. Vergane glorie dus, waarbij het clubhuis ook meer dan een lik verf nodig had om het weer toonbaar te maken. Het geheel was verhuurd, maar trok steeds minder tennissers."



Dat er 's winters geschaatst kan worden op Sportcentrum Overhout is echt verleden tijd.

TennisPro Vision

Tini Loedeman zegt daarop: "Binnen de BV hebben we besloten om geld in dit project te steken teneinde er weer een op de toekomst gericht geheel van te maken." Qua bestemmingsplan valt Sportcentrum Overhout onder sport en recreatie: de wet- en regelgeving heeft wat dat betreft weinig hindernissen opgeleverd voor de renovatie. In deze streek liggen redelijk veel gravelbanen en omdat de belangstelling voor tennis als wintersport groeit, heeft de beleggingsmaatschappij heel bewust gekozen voor een all weather-baan, in dit geval Tennispro Vision. Het totaalbedrag dat met deze renovatie gemoeid was, is onder de zeven ton gebleven. De renovatie is erop gericht het tennispark zo'n tien tot vijftien jaar verder voort te helpen in de vaart der volkeren. Tini Loedeman: "Dat is ruim tot na de datum waarop de erfpacht van de grond afloopt. Als investeerder hoop je op een constante, redelijke opbrengst van een park van topkwaliteit. Het sportcentrum telt overigens ook nog een tennishal met vier tapijtbanen, een squashcentrum met vijf banen en een geheel vernieuwde kantine met een groot terras."

Aanlegperikelen

De echte klus begon in de herfst van 2011 met de verwijdering van alle gravel en sintels. Jaap Schuurman: "Er is nog overwogen om de sintels apart te zetten en opnieuw te gebruiken, maar de opdrachtgever is toch voor kwaliteit gegaan, voor een lavaonderbouw dus. De bestaande gra-

velbanen zijn afgegraven tot op het zandcunet. In totaal zijn er zo'n 50 vrachtwagens met elk circa 40 ton puin afgevoerd. Het zandcunet hebben we zo veel mogelijk onaangeroerd gelaten. Voor de afwatering hebben we in het zand een intensief drainagesysteem aangebracht en aangesloten op een verzamelreeks die het water loost op een onderbemalingspomp. Hiervoor is bewust gekozen omdat het terrein ten opzichte van de omgeving lager ligt en we hierdoor altijd kunnen lozen op het buitenwater. Hiermee heeft het tennispark

zijn eigen waterhuishouding zelf onder controle. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd onder ideale weersomstandigheden. In december kregen we echter veel regenwater en konden we zien dat de drainage goed functioneerde. Die regenval in december leverde trouwens nog een onverwacht voordeel op. Door de droge zomer was er sprake van een laagwatertoeslag op de Rijn. Een en ander betekende dat de transportkosten van de benodigde lava, die per schip werd aangevoerd, extra hoog waren en we hierdoor vertraging op liepen in de uitvoering. Door de stijging van het waterpeil in de Rijn konden we de lava dus goedkoper aanschaffen."

Vorst en vocht

Schuurman vervolgt: "Direct na het aanbrengen en walsen van de lavalag viel echter de vorst in en konden we de bouw niet afronden. De oplevering moesten we uitstellen tot 1 april. Dat het met de waterdoorlatendheid nu goed zit, blijkt uit het volgende: medio juli was extreem nat en op 14 juli viel er in Haarlem zelfs ruim 60 mm in één etmaal. Dat is toen 's ochtends in één kortstondige hoosbui naar beneden gekomen." Tini Loedeman - zelf een hartstochtelijk tennisster - vult aan: "En 's avonds was de baan weer helemaal opgedroogd. We zijn daarom blij dat we ook het advies van Oranjewoud overgenomen hebben om een eigen onderbemaling op het terrein aan te leggen. Wij pompen het water vanuit een put in de naastgelegen sloot. Op 30 augustus jl. was het alweer raak. Die avond viel



Het hele project, inclusief het terras werd in één keer aangepakt.

er in Haarlem in korte tijd meer dan 20 mm. Dankzij het voortreffelijke drainagesysteem hebben de banen ook toen maar kortstondig blank gestaan.”

Tennispark

Sportcentrum Overhout telt nu vijftien banen, waarvan twaalf Tennispro Vision- en drie gravelbanen. De banen liggen alle in blokken van drie, omgeven door hekken. “Een heel ander en fraaier aanzien dan eerder”, zegt Tini Loedeman, “want elk blok is nu voorzien van looppaden rondom. Je hoeft dus niet meer over een ander veld naar je eigen speelveld te lopen. We hebben voor Tennispro Vision gekozen vanwege de bespelingeigenschappen en het feit dat je er jaarrond op kunt spelen. Als je met buien te maken krijgt, hoef je het tennissen niet af te blazen. Tegelijkertijd hebben we drie gravelbanen vernieuwd en op het nieuwe drainagestelsel aangesloten. Maar ook het terras hebben we opnieuw goed aangelegd en flink vergroot. Als je eenmaal bezig bent, dan zijn de meerkosten van wat extra grondwerk beperkt. In elk geval lager dan wanneer je dat in een later stadium, als alles gereed is, alsnog wilt doen. Oranjewoud heeft ons daarbij uitstekend geadviseerd.”

Als één geheel

Het hele project is niet fasegewijs, maar als één geheel aangepakt. Je vraagt je direct af of zoiets nu veel voordeliger is. “Deze aanpak was voordeliger, maar hoeveel dat is valt moeilijk te becijferen,” meent Jaap Schuurman. “Daar komt bij dat het voor een investeerder heel lastig is om



Ook de drie gravelbanen maken een verzorgde indruk.

een exploitant te vinden als de bouwactiviteiten (nog) niet zijn afgerond. Het uitgangspunt van de investeerder was, om zo snel mogelijk na de start van de renovatie het geheel ook aan een nieuwe exploitant te kunnen aanbieden. De exploitatie is sedert 1 april in handen van Richard Bitter en Albert Visser. Beide heren waren al verantwoordelijk voor het tennisonderwijs op deze banen. Binnen een contract is de exploitant ook een aantal verplichtingen opgelegd ten aanzien van bijvoorbeeld onderhoud en de uitstraling van tennispark, terras en clubgebouw.”

Vrolijk gezicht

Mevrouw Loedeman komt vanuit haar woonplaats Wageningen regelmatig een kijkje nemen

op Sportcentrum Overhout, net als voor de ingrijpende verbouwing. “Maar in tegenstelling tot vroeger verlaat ze nu het tennispark altijd met een brede lach op haar gezicht”, weet Jaap Schuurman te vertellen, hetgeen door haarzelf bevestigd wordt: “Tenslotte ligt hier een stukje historie van onze familie. Het park draait inmiddels op volle toeren, want de huurders zijn twee initiatiefrijke ondernemers die vele activiteiten op het gebied van tennis organiseren en van aanpakken weten. Ik ben er bijzonder enthousiast over wat hier allemaal gebeurd is en nog gebeurt. We hebben een behoorlijke kwaliteitslag gemaakt. Als kind woonde ik in Haarlem, daarom blijf ik deze locatie aan het water heel bijzonder vinden. Bovendien ontbreken hier de geluiden van een snelweg of ander intensief autoverkeer. Er gaat rust uit van dit tennispark, waar af en toe een plezierjacht voorbij hoort varen op het ernaast gelegen Spaarne. Waar vind je dat nog in Nederland?”

Tini Loedeman, Beleggingsmaatschappij V. de Vries BV en Jaap Schuurman, projectmanager van Oranjewoud Realisatie. Tini Loedeman over Sportcentrum Overhout: “Ik heb mijn hart verpand aan tennis. Ik wilde dit park mede vanwege de historische banden met onze familie nieuw leven inblazen. En als je dat wilt laten exploiteren, moet het ook aantrekkelijk zijn om te exploiteren. Dat is mede de reden geweest om het niet fasegewijs aan te pakken maar als één geheel. Een baan ‘under construction’ is niet interessant voor de exploitatie.”



Tini J. Loedeman, Jaap Schuurman.