

# MASTERPLAN 2019 FASE 2

Fase 2 van het oorspronkelijke Masterplan is nagenoeg afgerond. Oorspronkelijk bedoeld om te komen tot een betere verduurzaming van het pand met het plaatsen van zonnepanelen en grootonderhoud aan het dak van het Racerhuis.

Maar wat is er nu feitelijk gebeurd? Bij een Rijksmonument mag je daar zo min mogelijk van zien. Daarom onderstaand overzicht, waarin voor de volledigheid ook het reguliere, jaarlijkse onderhoud is meegenomen, dat gelijktijdig is uitgevoerd.

Financieel is deze fase naar tevredenheid verlopen. Alle werkzaamheden zijn ruim binnen budget uitgevoerd. Zodanig dat het mogelijk bleek binnen deze financiering tevens het plafond in de bitterkamer te restaureren.

## **1. TUINONDERHOUD DOOR IMAGRO**

In het voorjaar zijn de taxushagen en beukenhagen gesnoeid en zijn de borders bemest.

In het najaar zijn de fruit-leibomen gesnoeid, zijn verdroogde taxusstruiken en een rhododendronstruik vervangen, zijn de hagen opnieuw gesnoeid en is groenafval afgevoerd.

## **2. SCHILDERONDERHOUD DOOR JOHN BELDERINK**

Het geveltimmerwerk (gootomtimmeringen, kozijnen, ramen, deuren, beschietingen, dekveren etc.) van de Marktstraatgevel en van de Paradijsstraatgevel is opnieuw geschilderd, e.e.a. op basis van het MJOP-buitenschilderwerk (MJOP – Meer Jaren Onderhouds Plan): . Ook het keimwerk op de Marktstraatgevel en op de rechter zijgevel heeft een nieuwe laag gekregen en er zijn scheuren in het keimwerk/ raapwerk gedicht.

Daarnaast is een plaatselijke herstelbeurt op het buitenschilderwerk van de overige gevels uitgevoerd.

Het sauswerk op de gereconstrueerde plafonds rondom de vijf verwijderde dakramen is vernieuwd en de ventielen in het Koetshuis zijn in de kleur "Engels Rood" gespoten.

## **3. GASHAARD IN BITTERKAMER**

Naar ons bleek werd hier geen regulier onderhoud aan gepleegd.

Om ongewenste problemen met eventuele koolmonoxide te voorkomen, wordt met Boudrie geregeld, dat de haard jaarlijks geïnspecteerd en gereinigd zal worden.

#### **4. INBRAAKALARM, BLUSMIDDELEN, EHBO-KOFFER ETC.**

Platvoet heeft de jaarlijkse inspectie uitgevoerd. Een aantal lithium batterijen is vervangen, er is onderhoud aan 9 brandblussers en 3 brandslanghaspels uitgevoerd, de brandslanghaspels zijn afgeperst en de EHBO-koffer is op inhoud gecontroleerd.

#### **5. ONGEDIERTE BESTRIJDING**

Ithamar heeft de jaarlijkse inspectie op houtworm en op ander ongedierte uitgevoerd.

Actieve houtworm, aanwezig in de kapconstructie van de kegelbaan, is bestreden.

#### **6. NEN 3154- en SCIOS Scope 10- keuring**

De elektrische installatie is op veiligheid en brandveiligheid gekeurd door Entheq. Alle geadviseerde verbeterwerkzaamheden zijn vervolgens naar behoren uitgevoerd door Keizers Installatietechniek, waarna herkeuring door Entheq heeft plaats gevonden. De goedkeurende verklaringen van Entheq voor beide keuringen zijn ter hand gesteld van de verzekeraars van de exploitant en de stichting. Volgende NEN 3154- en SCIOS Scope 10-keuringen in Q3 2026.

#### **7. JAARLIJKS ONDERHOUD W.- en E.-INSTALLATIES, ONTRUIMINGSINSTALLATIE, SANITAIR, GOTEN ETC.**

Het jaarlijks onderhoud door Keizers Installatietechniek op basis van het MJOP-installaties, heeft dit jaar voor het eerst volledig plaats gevonden en wel in oktober. Daartoe is een checklist voor de monteur ontwikkeld, die voortaan als bijlage bij de factuur moet worden gevoegd. Het onderhoudscontract en de checklist worden per 1-1-2025 aangepast op de nu uitgebreide installatie en op de check op te grote vetafzetting in kanalen.

Aanpassingen aan de uitblaasarmaturen van de LBHI in de serre zijn doorgevoerd en zullen bij vriezend weer op hun effectiviteit worden beoordeeld. (Garantiewerk).

De c.v.-ketel van de kegelbaan heeft i.v.m. een lekkageklacht een reparatie ondergaan en blijft in ieder geval voorlopig stand by.

De koperen goot in de dakgoot van de Marktstraatgevel is vervangen door een nieuwe koperen goot, nu met expansiemogelijkheden. Ook een korte zinken hwa is vervangen door een koperen versie. De koperen kilgoot is eveneens vernieuwd. Een hemelwaterafvoer van bar Sextant is gerepareerd m.b.v. een mof. Een vervallen noodverlichtingsarmatuur van de kegelbaan is verwijderd. In de kanalen van de afzuigkap is een inspectieluik aangebracht.

#### **8. BOUWKUNDIG ONDERHOUD**

In de ontmoeting van 2 kinderbinten met het moerbint boven de kegelbaan zijn ankers ingelijmd om de aanwezige spatkrachten op te vangen.

De gevelbeschieting van de Paradijsstraatgevel is ingekort en voorzien van een volkern kantplank. De garagedeuren in deze gevel zijn ingekort en voor ventilatiedoeleinden draaibaar gemaakt.

De beschietingen op de beide topgevels van de kap boven de kegelbaan, zijn voorzien van een nieuw UV-bestendig membraan en opnieuw aangebracht.

Het dakschild van het bergingsdak aan de straatzijde is voorzien van nieuwe panlatten, tengels en folie.

De schoorsteen bovendaks van de opkamer is voorzien van nieuwe loodslabben en loodloketten, deels opnieuw opgemetseld, waar nodig voorzien van nieuw voegwerk en afgedekt met een nieuwe, gecoate, scharnierbare rvs-schoorsteenkap met rvs ankers.

De schoorsteen bovendaks van de bitterkamer is voorzien van nieuwe loodslabben en loodloketten en waar nodig voorzien van nieuw voegwerk.

Vijf stuks gedateerde Velux dakvensters zijn verwijderd. Twee vensters zijn vervangen door een nieuw Velux resp. Ferolux dakvenster. De overige openingen zijn dichtgezet, waarbij dakbeschoot, pannenbedekking, plafonds etc. zijn aangeheeld.

Alle nokvorsten zijn vervangen door nieuwe, bredere exemplaren, in kalkmortel gelegd en verankerd. De nokruiter is daartoe verhoogd.

Ook alle schubvorsten op de hoekkepers zijn opgenomen, weer in kalkmortel gelegd op een verhoogde ruiter en verankerd.

Alle scheerpannen langs de kilgoot resp. tegen de hoekkepers zijn vervangen door exemplaren die opnieuw aangezaagd zijn en verankerd. De onderliggende folie met panlatten en tengels is waar nodig beter aangebracht.

Voor de beide nieuwe airco's is naast de kegelbaan een vloer van betonplaten gemaakt. Om de airco's is ter bescherming een om esthetische redenen zwarte roosterkooi aangebracht.

Het voegwerk van de gevel aan de Marktstraat, de achtergevel van de opkamer en de Paradijsstraatgevel is plaatselijk hersteld met kalkmortel (resp. elastische mortel voor de aansluiting op het gebintwerk). Daarnaast is een lijst van enkele tientallen kleine ingrepen uitgevoerd.

Het glas van het serredak zal nog gewassen worden.

## **9. VERDUURZAMING**

In de dakdoorvoer boven in bar Sextant is een terugslagklep aangebracht.

De zoldervloer boven de kegelbaan, is schoongemaakt, opnieuw geïsoleerd en voorzien van een nieuwe bebording, waarbij de aansluitingen op de gevels gedicht zijn tegen ongedierte en tocht.

De buitendeuren van keuken en Koetshuis zijn voorzien van deurdrangers.

Op het dak van de kegelbaan zijn 10 stuks P.V.-panelen aangebracht. In de meterkast van de kegelbaan is de elektra-verdeelkast vervangen.

De circulatiepomp van de verwarming van het hoofdgebouw heeft een tijdschakeling gekregen. De kegelbaan is voorzien van twee nieuwe airco's op een buitenunit voor verwarming en koeling.

De zolder van het Koetshuis is voorzien van een regelbare ventilatie met Warmte Terugwinning.(WTW).

## **10. SCHOORSTEEN VEGEN**

IN Q1 2023 heeft de jaarlijkse veegbeurt plaats gevonden van de schoorsteenkanalen van de opkamer en de bitterkamer. De vraag dient zich aan of het jaarlijks vegen van het kanaal van de bitterkamer nodig is. Immers hier is een gashaard op aangesloten.

Uiteraard speelt het risico van vogelnesten in de uitmonding bovendaks, maar deze is afgedekt met gaas.

## **11. HERSTEL PLAFOND BITTERKAMER**

Het herstel van het plafond van de bitterkamer moet nog uitgevoerd worden en is voorzien voor de periode van 2 t/m 17 januari 2024. De bitterkamer is in die periode niet beschikbaar voor de exploitant. De exploitant en het bestuur van de Vereniging zijn hierover geïnformeerd.

## **12. EERSTE OPLEVERING**

Eerste oplevering van de diverse werkzaamheden (m.u.v. Bitterkamerplafond) heeft plaats gevonden. De nog openstaande punten zijn doorgegeven aan Oude Moleman resp. Keizers met een kopie aan de Bouwcommissie.

Namens de bouwcommissie  
Marcel Trienen