Stadsherstel Limburg



Royal Theater en Bioscoop

Gebrekenplan en fotodocumentatie
Stationsplein 5 te Heerlen

Stadsherstel
Limburg

COLOFON

Titel:
Royal Theater en Bioscoop
gebrekenplan, werkomschrijving en fotodocumentatie
Stationsplein 5 te Heerlen
Versie: 11 december 2023

Opdrachtgever:
Gemeente Heerlen

Repro's:
Stadsherstel Limburg, Res nova monumenten.

Afbeelding kaft:
Miniatuur uit de Kardinaal Maciejowski Bijbel, Frankrijk ca.1250 plus een afbeelding uit de beeldbank van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

©2023 Stadsherstel Limburg
Bourgognestraat 13a
6191 HX te Beek Lb. Nederland

Royal Theater en Bioscoop

gebrekenplan en fotodocumentatie

Stadsherstel Limburg

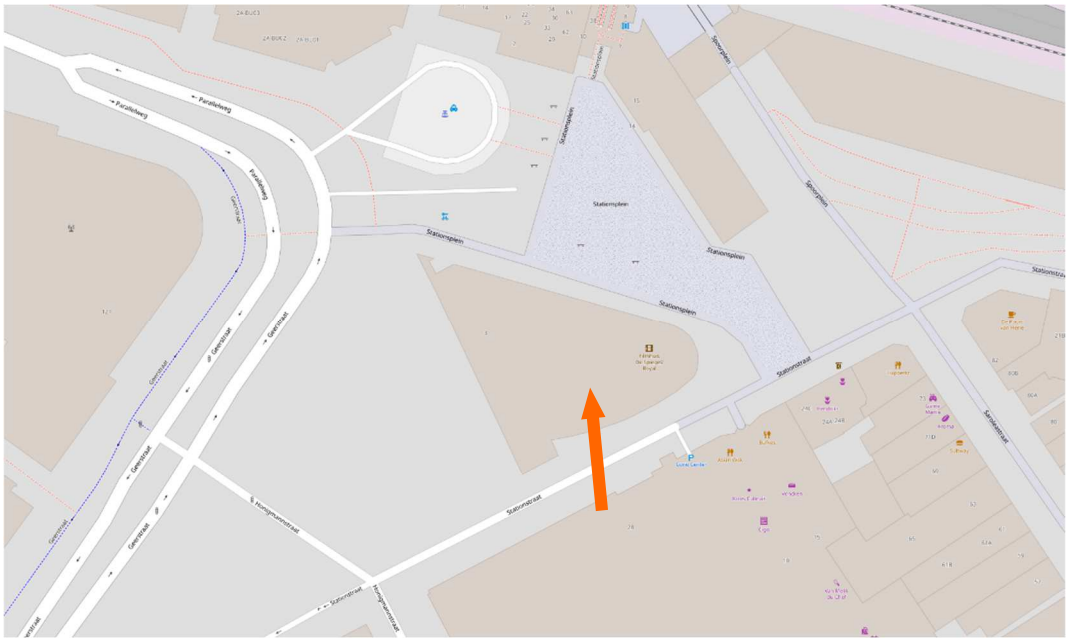
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 4

1 In kort bestek 6
- 1.1 Opmaat 6
- 1.2 Indeling van het rapport 8
- 1.3 Systematiek en beperkingen van de werkwijze 8
- 1.4 Overzichtslijst van de noodzakelijke stukken voor de aanvraag 9
- 1.5 Situering en beknopte omschrijving 9

2 Gebrekenplan 10
- 2.1 Algemeen 10
- 2.2 Funderingen 10
- 2.3 Kelders 11
- 2.4 Gevels 21
- 2.5 Binnenmuren 30
- 2.6 Trappen 52
- 2.7 Vloeren 59
- 2.8 Daken 67
- 2.9 Installaties 68

Afb. 1, De oranje pijl geeft de ligging van het bioscooptheater aan. (bron OpenStreetMap)



Stadsherstel Limburg

1 In kort bestek

1.1 Opmaat

Het voorliggende gebrekenplanplan met begroting is opgesteld op verzoek van de Gemeente Heerlen ter onderbouwing van de subsidieaanvraag in het kader van de SIM. Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) heeft sinds 2006 verschillende subsidies verleend aan eigenaren voor de instandhouding van rijksmonumenten. Dit gebeurde op basis van het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten. Sinds 1 juli 2016 is het Brim niet meer van kracht en heeft de subsidie een wettelijke basis in de Erfgoedwet. De Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) is één van de regelingen die onder deze Erfgoedwet is gehangen. Het betreft een instandhoudingssubsidie voor een periode van zes jaar.

Het bioscooptheater Royal staat ingeschreven onder nummer:

Rijksnummer	Omschrijving	CBS-code
512791	Bioscoop	01

De redengevende omschrijving van 512791:
Inleiding

BIOSCOOP ROYAL, gelegen op hoek van Stationsplein, is gebouwd in 1937 in opdracht van gebroeders Van Bergen. Het ontwerp in functionalistische stijl is van architect F.P.J. Peutz en J. Bongaerts en uitgevoerd door firma Tummers te Sittard. De kavelvorm is bepalend geweest voor de vormgeving, waarbij de plastische mogelijkheden van beton optimaal zijn benut.

Omschrijving

De BIOSCOOP is gesitueerd op een driehoekig terrein. Het grondplan heeft globaal de vorm van een half ovaal, met de korte kant aansluitend op de belendende bebouwing. Het pand heeft drie en vier bouwlagen met een plat dak en de bovenste laag ligt gedeeltelijk terug. In de gepleisterde gevels, grijs gekleurd door mijnstof, bevinden zich vierkante stalen vensters.

De voorgevel met entree is gesitueerd op afgeronde hoek, de entree heeft een recente glazen pui met deuren. In tweede en derde laag, ter plaatse van foyer en kantoren, bevindt zich een rij van acht stalen vensters met verticale roedeverdeling. De vierde laag ligt terug, is plastisch gevormd en loopt uit in een centraal gelegen

rond volume met vensters. De filmcabine is alleen buiten om bereikbaar. Voor de cabine staat "ROIJAL" in grote neonletters.

De rechterzijgevel heeft links in de eerste laag een glazen pui in aluminium profiel voor de aankondiging van films en recente lichtreclame. Deze laatste is geplaatst onder tien vensters. Rechts hiervan is een groot raam zonder roedes. Links in de tweede en derde laag beginnen twee rijen vensters. In de tweede laag, bevindt zich een erkerachtige uitbouw van één laag met afgeronde hoeken en plat dak. De erker heeft tien vensters, waarvan twee afgeronde op de hoek. Geheel rechts in de vierde laag bevinden zich drie vensters.

De linkerzijgevel heeft geheel links twee verspringende volumes van twee lagen, gelegen voor een volume van vier lagen. Het linker volume heeft twee metalen deuren en het rechter heeft gedichte venster- en deuropeningen. Het volume van vier lagen is naar rechts bollopend en heeft twee nissen voor nooduitgangen en in de vierde laag drie vensters met glas-in-lood in muizentand profiel. De bolling loopt tot aan de foyer- en kantoorvensters. In tweede laag is een erkerachtige uitbouw als in de rechterzijgevel, met zeven vensters waarvan twee afgerond. Onder de erker begint een rij met zes vierkante vensters met eronder een glazen pui in aluminium profiel voor filmaankondigingen.

De structuur van het interieur en diverse interieuronderdelen zijn in zeer hoge mate gaaf. De constructie van betonnen kolommen is ter plaatse van de gevels gevuld met beton en baksteen. In de foyer en de entreehal staan paddenstoelkolommen en er zijn stalen vakwerkspanten gebruikt voor de dakconstructie. Het schelpvormig plafond in de zaal zorgt voor indirecte daglichttoetreding en het ventilatiesysteem voor de zaal is door de architect ontwikkeld.

Waardevolle interieuronderdelen zijn onder meer de ovaalvormige zaal met schelpvormig plafond, het toneel met orkestbak, de originele trappenhuizen met lambrisering doorlopend in hal, foyer en zaal.

Waardering

De bioscoop is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een culturele en technische ontwikkeling en wegens de innovatieve waarde van onder meer het ventilatiesysteem. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door het bijzondere belang van het gebouw voor de geschiedenis van de architectuur en bouwtechniek en het belang voor het oeuvre van de architecten Peutz en Bongaerts. Het ontwerp van de bioscoop is van hoge esthetische kwaliteit en is van belang door de toepassing van het materiaalgebruik, de ornamentiek en de samenhang tussen exterieur en interieur. De bioscoop is van betekenis vanwege de ligging in het centrum van Heerlen en van bijzondere betekenis voor het aanzien

van de stad. De bioscoop is wat betreft het in- en exterieur in zeer hoge mate architectonisch gaaf en is daarbij van algemeen belang en heeft een regionaal architectuurhistorische zeldzaamheid.

Hoofdcategorie	Subcategorie
Cultuur, gezondheid en wetenschap	Bioscoop

Het gebrekenplan en de subsidie aanvraag zijn opgesteld door een bevoegd architect, te weten Ir Karl Pesch-Konopka van Stadsherstel Limburg.

1.2 Indeling van het rapport

De indeling van het rapport is als volgt:

1. Het gebrekenplan gecombineerd met het fotoplan. De foto's zijn minimaal 10 x 15 cm. Digitaal: JPEG, minimaal 1000 x 1500 pixels en 300 dpi. De foto's gaan vergezeld van een opnamedatum en een korte toelichting op wat op de foto te zien is en vanaf welke plek of richting ze zijn gemaakt.
2. Een beschrijving van de aard en omvang van ingrijpende werkzaamheden in de vorm van een bestek of bestekparagrafen.
3. Een werkomschrijving. Dit is een overzicht van de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden en omschrijving van de beoogde resultaten. Met in ieder geval een beschrijving van constructies, materialen, afwerkingen en kleuren en de manier van uitvoering en verwerking.

1.3 Systematiek en beperkingen van de werkwijze

Met een gebrekenplan wordt de bouwtechnische staat van een pand of complex in kaart gebracht op grond van visuele inspectie. Op deze wijze is op overzichtelijke wijze inzicht te krijgen in de belangrijkste bedreigingen voor het complex. Dit kan dan vervolgens als basis dienen om de noodzakelijke interventies vast te stellen die nodig om deze bedreigingen een halt toe te roepen.

Indeling — De geconstateerde bouwtechnische gebreken worden per bouwdeel uitgesplitst naar:

A. Bouwkundige structuur

Deze gebreken hebben zowel te maken met de structurele problemen van het pand of complex als de werking van de dragende en steunende onderdelen ten gevolge van slijt en/of ingrepen uit het verleden (temporeel). Het onderscheid kan als volgt geformuleerd worden:

a) *Structurele gebreken —* Deze betreffen de samenstellende delen van de draagconstructie en hebben dus betrekking op hoe het object structureel in elkaar zit. Het gaat om waarneembare schade aan bijvoorbeeld fundering, muren en kapconstructie, zoals verzakkingen, scheefstand en scheurvorming.
b) *Temporele gebreken —* Deze hebben betrekking op de werking onder invloed van de tijd en/of historische veranderingen van de bouwdelen. Bijvoorbeeld waarneembare schade aan spanten, vloeren, trappen en dergelijke, zoals verstoringen en vervormingen van de betreffende constructies.

B. Materiaal

Deze gebreken hebben betrekking op de toepassing en verwerking van de materialen. Voorbeelden van dit soort schade zijn aantasting van de steensoort, houtaantasting, materiaalbreuk en dergelijke.

Werkwijze — Tijdens de inspectie zijn de verschillende bouwdelen afzonderlijk geïnspecteerd op hun bouwtechnische conditie. Het onderstaande gebrekenplan omvat in paragraaf 2.1 van ieder bouwdeel een korte beschrijving van de belangrijkste gebreken zoals die tijdens de visuele inspectie zichtbaar waren.

Voor alle duidelijkheid: er heeft géén destructief onderzoek plaatsgevonden, evenmin zijn de onderdelen onder het maaiveld aan een inspectie onderworpen.

1.4 Overzichtslijst van de noodzakelijke stukken voor de aanvraag

1. Aanvraagformulier voor de SIM 2023 met de machtiging.
2. De verklaring van de verzekeraar met de herbouwwaarde.
3. Begroting volgens het begrotingsmodel voor de SIM 2023
4. Dit gebrekenplan met foto's, bestek en werkomschrijving

1.5 Situering en beknopte omschrijving

Het bioscooptheater Royal ligt op hoek van Stationsplein en is gebouwd in 1937 in opdracht van gebroeders Van Bergen. Het oorspronkelijke plan is van de architect

Jan Bongaerts (1893 – 1968) dat door de architect F.P.J. Peutz in functionalistische stijl is uitgewerkt en uiteindelijk gebouwd is door de firma Tummers uit Sittard. De driehoekige kavelvorm is bepalend geweest voor de vormgeving, waarbij de grote zaal in een elipsvorm langs de stationsstraat is geprojecteerd, met ruimte voor een parkeerplaats aan de parallelweg, nu Stationsplein geheten. Aan de voorzijde van de grote zaal een ontvangstdeel met entree, kassa, foyer en garderobe. Aan de achterzijde, links en rechts van de toneeltoren een vleugel met kleedkamers en een vleugel met kantoren en schakelkamer. De kleedlokalenkamer is al in de jaren '50 gesloopt voor de bouw van de Rivoli zaal. Het noodtrappenhuis is vervolgens in de jaren '80 gesloopt voor de bouw van de Maxim zaal

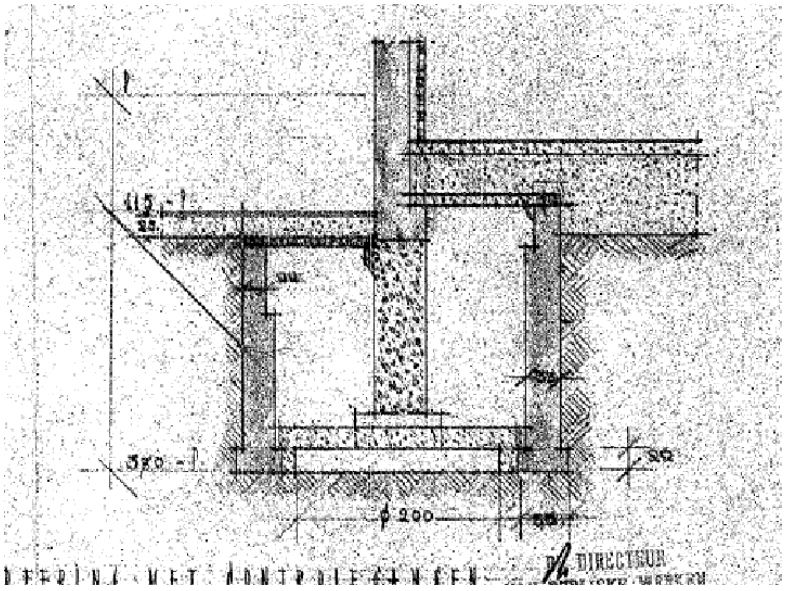
2 Gebrekenplan

2.1 Algemeen

De opnames voor de gebreken hebben plaatsgevonden in juni en september 2023

2.2 Funderingen

Op de tekeningen uit juli 1937 is de opzet van de fundering weergegeven. De plattegrond van de kelder laat zien dat er sprake is van een rij ronde betonnen schijven die naast elkaar liggen waarop de buitengevels geplaatst zijn.
Op tekening liggen de platen zo'n 10 centimeter uit elkaar. Op elk van deze platen staat een poer die in de kelders zichtbaar zijn. Hier bovenop loopt een betonnen ringbalk van 50 centimeter dik. Aan beide zijden van de ringbalk zijn gangen aangebracht zodat deze funderingsschuiven continue bereikbaar zijn. De gangen, van ongeveer een meter breed zijn op de tekening aangeduid als controlegangen. Deze moesten op last van de directie van de Oranje Nassaumijn worden aangelegd. De mijn had zeggenschap over de over de bouw en had bepaald dat er onder het theater en onder de trottoirs gangen moesten worden aangelegd, zodat er, mochten er in de toekomst verzakkingen plaatsen door het nazakken de kolenmijnen. Zo hield men de funderingen makkelijk bereikbaar voor herstelwerk.



Afb. 2, Detail van de doorsnede van de fundering, met aan weerszijde een gang. De funderingsplaat staat los van de uiterste gangmuren. De hogere gang betreft de binnengang.

Deze doorsneden laten verder zien dat de funderingsplaten los staan van de uiterste gangmuren. Deze gangmuren zijn weergegeven als metselwerk. Uiteindelijk zijn deze echter in beton gestort.

A. Bouwkundige structuur

Er zijn géén gebreken geconstateerd aan de bouwkundige structuur.

B. Materiaal

Er zijn geen materiaalgebreken geconstateerd.

2.3 Kelders

De wanden van de kelders bestaan uit bepleisterd baksteen en in-het-werk gestort beton. Ze zijn op te delen in twee delen: het eerste deel is het publiek toegankelijke deel met voormalige garderobe en toiletten. Het tweede deel betreft het luchtcirculatie gedeelte met ondergrondse gangen, de voormalige ketelruimten en het luchtbehandelingsdeel. De wanden van de noordelijke luchtretourgang zijn gesausd. De zuidelijke luchtretourgang is niet gesausd.

A. Bouwkundige structuur

De volgende gebreken aan de bouwkundige structuur zijn geconstateerd:

- Er staat met regelmaat een laag kwelwater in de voormalige ketelruimte en de luchtretourgangen. Niet overal is er een betonnen vloer in de gangen aanwezig. Het kwelwater lijkt toe te nemen na periodes van regen.
- De noordelijke funderingsgang is niet toegankelijk. De entree hiervoor zal zich bevinden op de plek van de voormalige Rivoli zaal. Waarschijnlijk zit deze symmetrisch aan de entree van de zuidelijke gang.
- De wanden van de ketelruimte, luchtmengkamer en de noordelijke luchtretourgang lijken gesausd te zijn met een geel grondeer middel. Dit is niet afgewerkt.
- De rioolbuizen rondom het theater moeten gecontroleerd worden op breuk daar na hevige regenval het kwelwater in de gangen toeneemt.

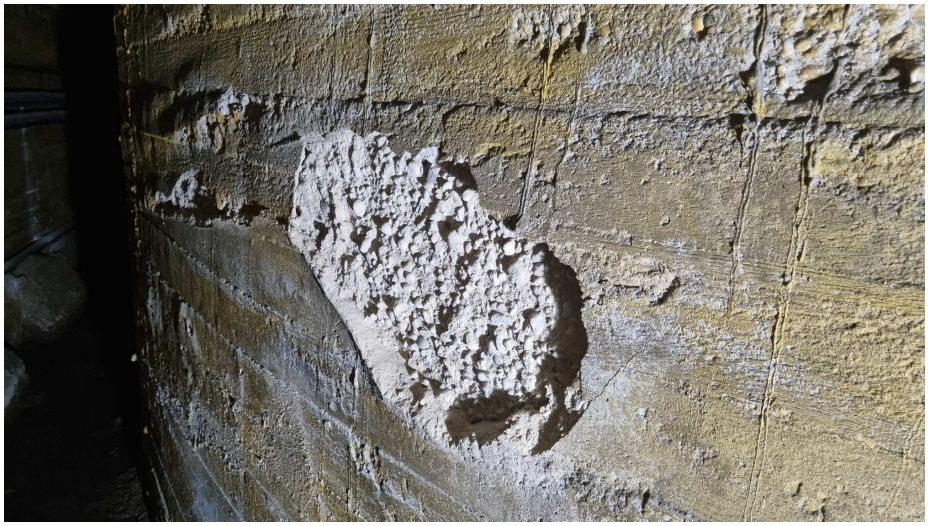
B. Materiaal

De volgende gebreken aan het materiaal zijn geconstateerd:

- Op één plek is het beton afgeboerd.
- Onder het podium hangt in de kelder een waarschuwing voor de aanwezigheid van asbesthoudende bouwdelen



Afb. 3, onder het podium hangt in de kelder een waarschuwing voor de aanwezigheid van asbesthoudende bouwdelen. Opname 23 dec 2023



Afb. 4, afgeboerd beton in de rechter ofwel noordelijke aanzuiggang. Opname 23 juni 2023



Afb. 5, In de rechter lucht aanzuiggang staat ook water. Opname 23 juni 2023



Afb. 6, In de rechter aanzuiggang staptegels om niet in de modder te stappen. Opname 23 juni 2023



Afb. 7, zoutschade op de wanden van de voormalige ketelkelder, Opname 18 september 2023



Afb. 8, zoutschade op de wanden van de voormalige ketelkelder, Opname 18 september 2023



Afb. 9, geel gesausde wanden en rechts met zichtbare poeren de gang langs de noordelijke fundaties die gebruikt wordt om de lucht uit de zaal naar de luchtbehandelingskamer te voeren. De vloer is vochtig van kwelwater. Opname 18 september 2023



Afb. 10, Ook in de luchtmengkamer is de vloer vochtig van kwelwater. Opname 18 september 2023



Afb. 11, ook in de buitenste gang langs het zuidelijk fundament onder het trottoir is de gangvloer nat van kwelwater.



Afb. 12, het plafond van de buitenste gang langs het zuidelijk fundament onder het trottoir is nat en via de wand stroomt er water naar binnen. Opname: december 2023



Afb. 13, via de wand stroomt er water in de buitenste gang langs het zuidelijk fundament onder het trottoir. Opname: december 2023

2.4 Gevels

De gevels van het bioscooptheater Royal zijn opgericht in baksteen en in-het-werk-gestort beton. Deze zijn afgewerkt met een laag pleisterwerk. In het pleisterwerk is met een aangepaste schuurspaan structuur aangebracht, zogenaamde "kellenputz". In 2011 is deze pleister afgekapt en vervangen door een granol korrelpleister. Na de sloop van de Maxim en de Rivoli zalen in 2022 kwamen de oorspronkelijke noordelijke en westelijke gevel weer bloot te liggen. Hier is de oorspronkelijke pleister afwerking duidelijk zichtbaar.

A. Bouwkundige structuur

De volgende gebreken aan de bouwkundige structuur is geconstateerd:

- De nieuwe pleister uit 2011 is veel grover van structuur en vervuild daardoor veel sneller.
- De korrelstructuur en kleur van het granol wijkt sterk af van de oorspronkelijke kellenputz pleister.
- Ventilatieroosters van de spouw zijn lelijk aangebracht en half in de pleister geplakt.
- Na de sloop van de Maxime is een gat in de gevel van de noordelijke erker tijdelijk massief dichtgemetseld met betonblokken. Van oorsprong liep de raamband door en zat hier baksteen metselwerk voorzien van pleisterwerk.
- De gevelroosters zijn dicht gesmeerd met mortel van het pleisterwerk.
- De loodslabben van de dakaansluitingen met Rivoli zijn nog aanwezig zonder functie.
- De roosters boven de koekoekgaten aan de entree vertonen corrosie.
- Voor de entree van de zuidelijke uitbouw is een hekwerk geplaatst waarachter afvalcontainers staan. De containers botsen tegen de gevel en zullen op termijn sporen en schade achterlaten.

B. Materiaal

De volgende gebreken aan het materiaal zijn geconstateerd:

- Plaatselijk is de pleister beschadigd door het stallen van fietsen.
- Plaatselijk is de pleister vervuild door graffiti, welke overschilderd is.
- De metalen plint, aangebracht in 2011, vertoont corrosie
- Het oude gevelpleisterwerk wat vrijkwam na de sloop van de Rivoli en Maxim is vervuild en beschadigd.
- Het figuratieve schilderwerk in de nissen op de begane grond van de zuidelijke uitbouw van de toneeltoren is vervuild en beschadigd.



Afb. 14, Het bioscooptheater Royal zoals het eruit zag tijdens de bouw in 1973. Duidelijk is het gecombineerd materiaalgebruik van beton en baksteen zichtbaar in de constructie.



Afb. 15, In 2011 is de bepleistering van de gevels vervangen. De kellenputz maakte plaats voor granol korrelpleister. De originele pleister is hiervoor afgekapt.



Afb. 16, Daar waar de Maxim en de Rivoli zalen tegen de Royal aangebouwd waren, kwam in 2022 de oorspronkelijke pleister weer tevoorschijn. Deze is vervuild en beschadigd.



Afb. 17, Ook de achtergevel van de zaal is nog bepleisterd met de originele pleister.



Afb. 18, Op de zuidelijke gevel tekent zich een gelaagdheid af die waarschijnlijk ontstaan is in 2011 bij het aanbrengen van de pleister.



Afb. 19, Op de zuidelijke gevel tekent zich een gelaagdheid af die waarschijnlijk ontstaan is in 2011 bij het aanbrengen van de pleister.



Afb. 20, Schade aan de pleister door graffiti (overschilderd) en trappers van gestalde fietsen. Ter plekke van de schrammen ligt het wapeningsdoek bloot.



Afb. 21, Schade aan de pleister. Ter plekke van de schrammen ligt het wapeningsdoek bloot.



Afb. 22, In plaats van een dichte structuur met patronen, heeft de pleister uit 2011 een korrelachtige structuur.



Afb. 23, De ventilatieroosters van de spouw zijn deels verstopt met granol pleister.



Afb. 24, De metalen plint, aangebracht in 2011, vertoont corrosie.



Afb. 25, Schade aan de pleister door grafitti (overschilderd) achter de geparkeerde motor. Ter plekke van de schrammen ligt het wapeningsdoek bloot.

2.5 Binnenmuren

De binnenmuren van het kelderniveau zijn beschreven in de paragraaf 2.2 kelders. De binnenwanden van het ontvangstgedeelte en de foyer zijn grotendeels tot circa 2.5 meter bekleed met een houten lambrisering. De overige delen van de wanden en de kolommen zijn geschilderd.

A. Bouwkundige structuur

De volgende gebreken aan de bouwkundige structuur zijn geconstateerd:

- In de zithoeken in de foyer zijn banken of muurbekleding verwijderd waardoor de achterliggende ruwe drijfsteen wanden zichtbaar zijn.
- De deelwanden van de loges op het balkon zijn verwijderd en in de opslag van de podiumkelder geplaatst.
- De ruimte van het podium is alleen maar bereikbaar via een gat in de projectiewand. Er is géén deur.
- Verschillende kastplanken ontbreken aan de bardelen aan de entree
- Het tegelwerk daterende uit de bouwtijd in de MiVa toiletruimte is plaatselijk beschadigd
- Het pleisterwerk in de toiletten is beschadigd.
- Het oppervlak van de betonnen wanden in de voormalige ketelruimte is door uitbloeiende zouten beschadigd.

B. Materiaal

De volgende gebreken aan het materiaal zijn geconstateerd:

- De lambrisering vertoont verspreid over het gehele oppervlak gebruiksschade: kleine beschadigingen door krassen, stoten, plakband en schroefgaten.
- Kasten en bardelen aan de entree zijn flink beschadigd door gebruikerssporen.
- De wandbespanning op het balkon is op enkele plekken kapot.
- Het schilderwerk van kolommen en wanden is plaatselijk door het gebruik van het gebouw beschadigd en vervuild.
- Het schilderwerk en de schilderingen in de grote zaal vertonen afbladderende delen.
- De puien van de telefoonruimte en de entree vertonen sporen van vervuiling en corrosie.
- Het schilderwerk van deuren, luiken en puien is versleten.



Afb. 26, wanden van de loges in de podiumkelder. Opname september 2023



Afb. 27, door gebruikerssporen en plakband beschadigde lambrisering. Opname september 2023



Afb. 28, onafgewerkte posterkast aan de zuidelijke zijde. Opname september 2023



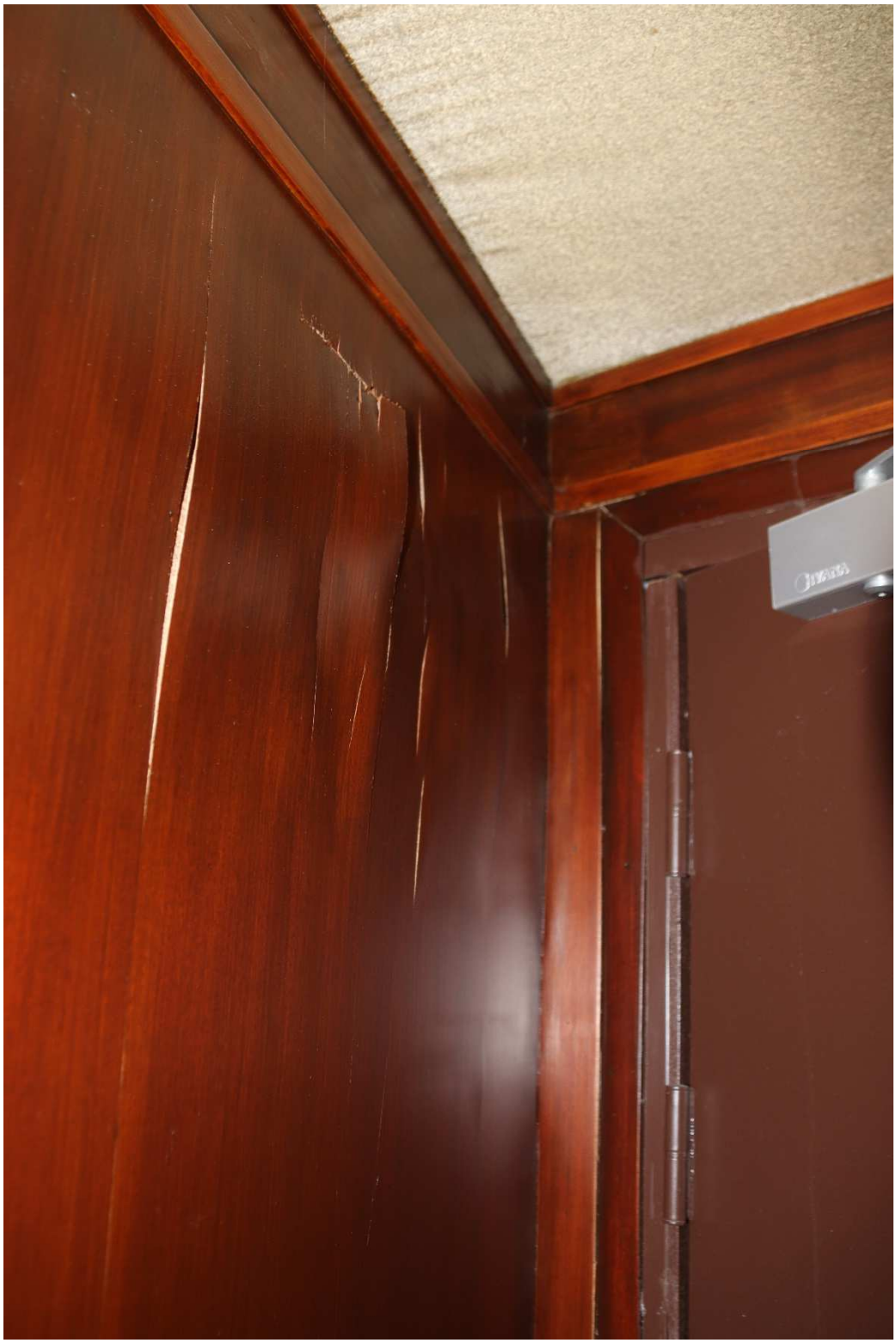
Afb. 29, door vuil en corrosie beschadigde pui rond de kassa aan de entree Opname september 2023



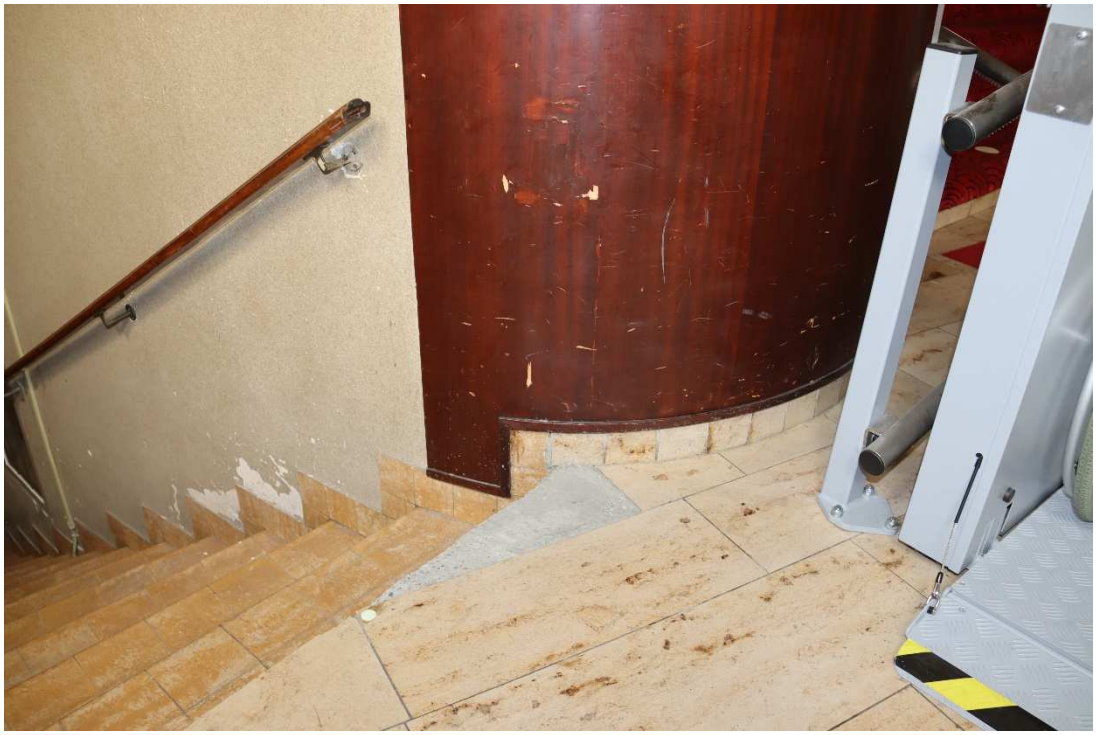
Afb. 30, door vuil en corrosie beschadigde pui rond de kassa aan de entree Opname september 2023



Afb. 31, door gebruikerssporen beschadigde lambrisering. Opname september 2023



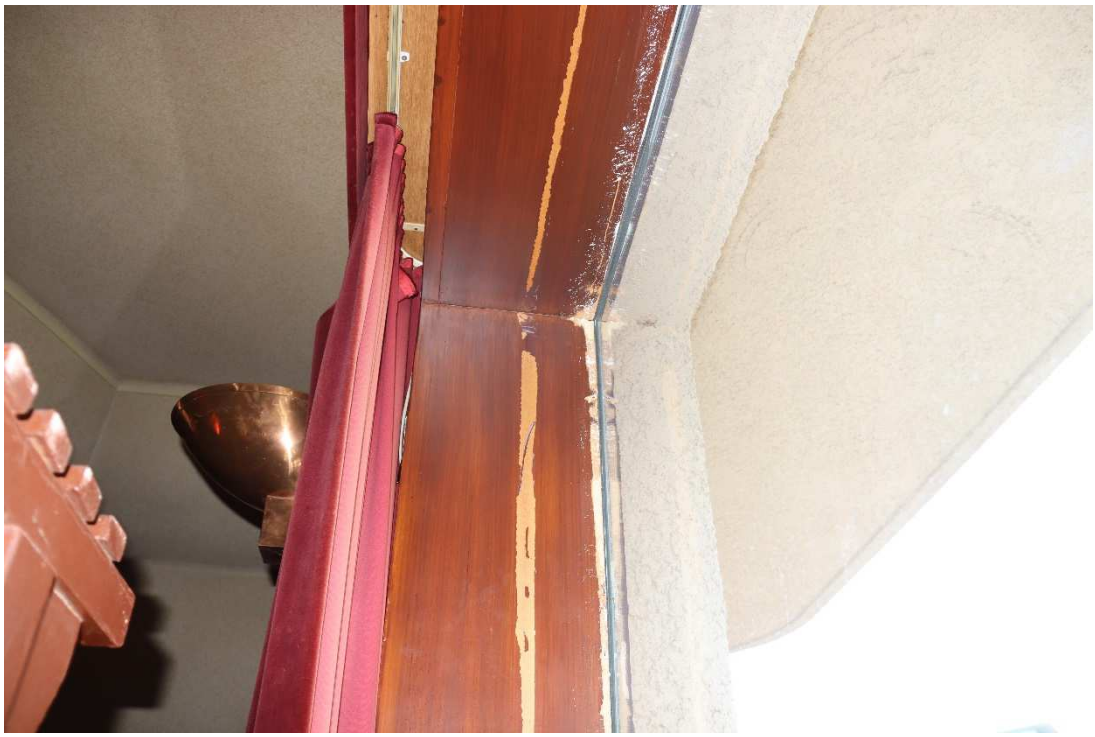
Afb. 32, door vochtinwerking gescheurde lambrisering. Opname september 2023



Afb. 33, door gebruikerssporen beschadigde lambrisering. Opname september 2023



Afb. 34, door gebruikerssporen beschadigde lambrisering. Opname september 2023



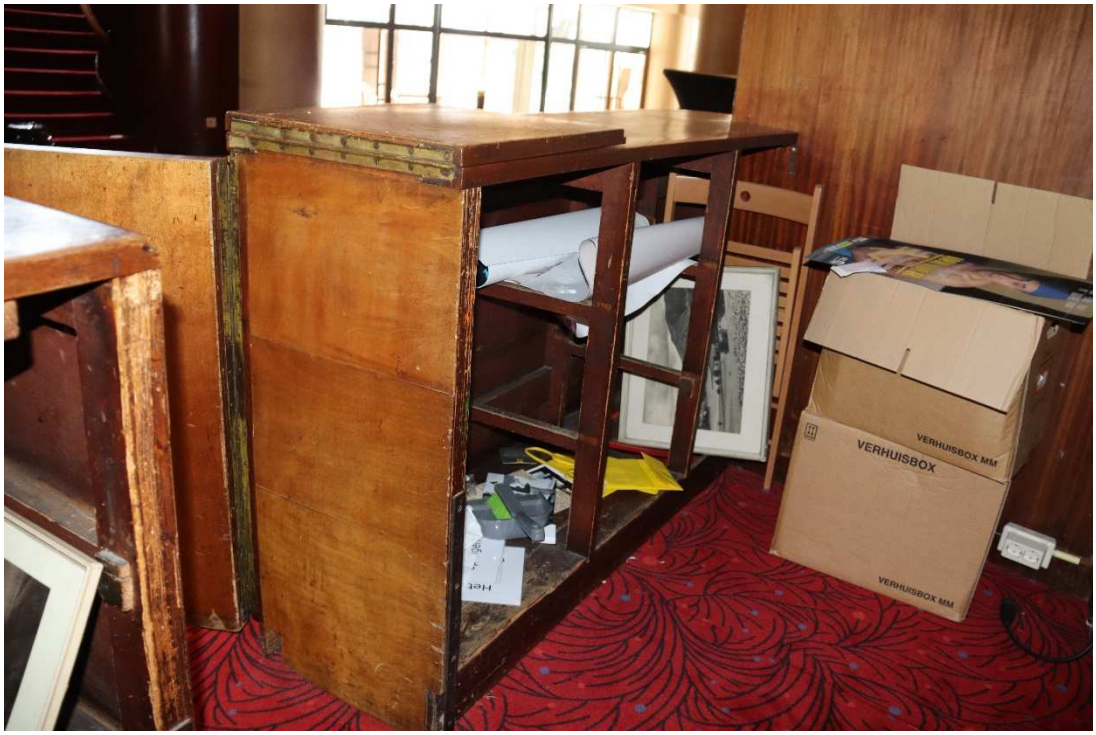
Afb. 35, schade aan de dagkantbetimmering door het gebruik van plakband. Opname september 2023



Afb. 36, beschadigde kasten door gebruikshandelingen. Opname september 2023



Afb. 37, beschadigde kasten door gebruikshandelingen. Opname september 2023



Afb. 38, beschadigde kasten door gebruikshandelingen. De legplanken zijn verwijderd. Opname september 2023



Afb. 39, beschadigde kasten door gebruikshandelingen. Opname september 2023



Afb. 40, beschadigde lambrisering door gebruikshandelingen, plakband en onvakkundig schilderwerk. Opname september 2023



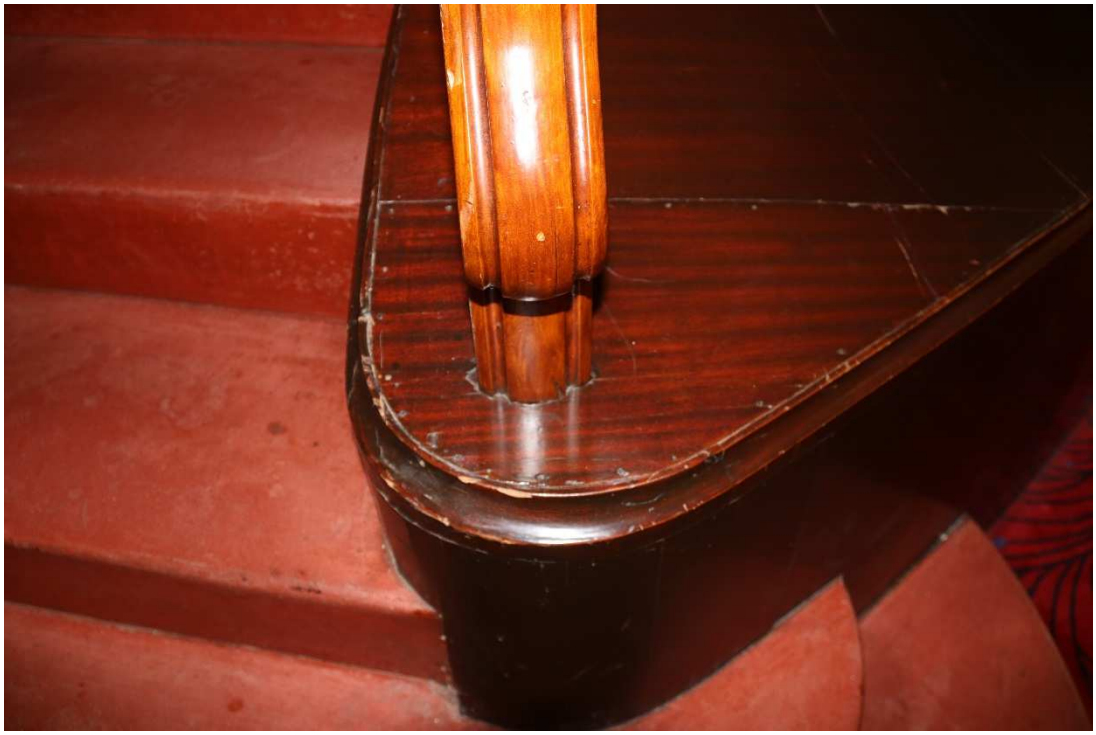
Afb. 41, het schilderwerk boven de lambrisering is vervuild. Het achterliggende steenpatroon is zichtbaar geworden in de afzetting van vuil. Opname september 2023



Afb. 42, vlekken en beschadigingen door een verdwenen voorzetbank aan de schildering van de Royal dame. Opname september 2023



Afb. 43, gebruiksbeschadigingen en vandalisme aan de lambrisering. Opname september 2023



Afb. 44, gebruiksbeschadigingen aan de lambrisering. Opname september 2023



Afb. 45, corrosie aan kozijnen in de voormalige telefoonruimte. Het schilderwerk is vervuild en beschadigd. Opname september 2023



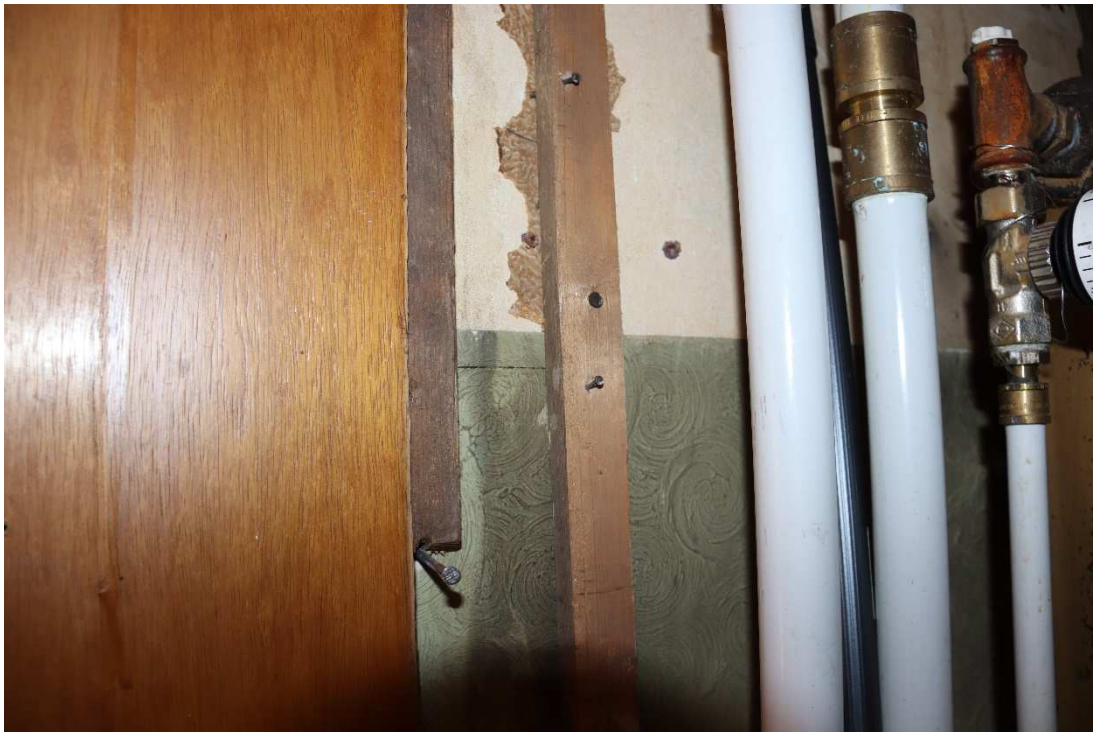
Afb. 46, Delen van de wandafwerking is verdwenen en tijdelijk vervangen door doek.
Opname september 2023



Afb. 47, Delen van de wandafwerking is verdwenen en tijdelijk vervangen door doek..
Opname september 2023



Afb. 48, installatiebekabeling is slordig op de wandbetimmering aangebracht. Opname september 2023



Afb. 49, beschadigde wandbetimmering in het voorvertoonzaaltje. Opname september 2023



Afb. 50, beschadigde wandbetimmering in het voorvertoonzaaltje. Opname september 2023



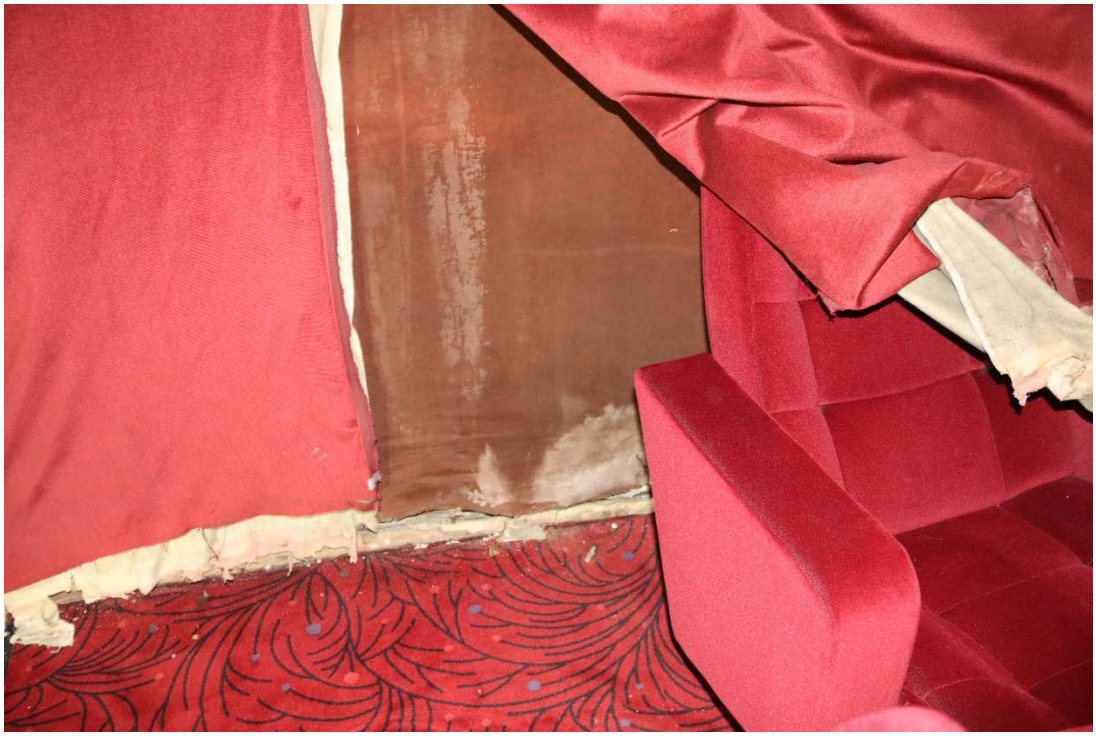
Afb. 51, Losgeraakte plint op de tweede verdieping. Opname september 2023



Afb. 52, afbladderende schilderingen in de grote zaal. Opname september 2023



Afb. 53, beschadigde wandbespanning op het balkon Opname september 2023



Afb. 54, beschadigde wandbespanning op het balkon. Opname september 2023



Afb. 55, waterschade aan de lambrisering op het balkon. Opname september 2023



Afb. 56, vervuild en beschadigd schilderwerk en pleisterwerk aan de filmcabine. Opname september 2023



Afb. 57, vervuild en beschadigd schilderwerk en pleisterwerk aan de filmcabine. Opname september 2023



Afb. 58, vervuild en beschadigd schilderwerk en pleisterwerk aan de filmcabine. Opname september 2023

2.6 Trappen

In het bioscooptheater zijn een aantal trappen en ladders aanwezig. Twee trappen aan weerszijde van de entree leiden naar de kelders. In de kelders is een stalen trap aanwezig in de voormalige ketelruimte die naar de luchtgangen onder het gebouw leiden. In één van de twee verticale afzuigkokers die uitkomen op de luchtgangen onder het gebouw staat een houten ladder.
Aan weerszijde van het podium bevinden zich twee houten trappen naar het podiumniveau.
De entree bestaat uit twee niveaus en het hogere niveau is bereikbaar via een centrale brede trap tussen de twee centrale kokers in het gebouw. De zuidelijke linker koker diende voor de afvoer van rookgas en nu alleen nog voor het aanzuigen van verse lucht. De noordelijke rechter koker blaast verwarmde lucht terug het gebouw in. Aan de achterzijde van de rechter koker bevinden zich twee trappen die respectievelijk naar de eerste en tweede verdieping leiden. Op de tweede verdieping is een brede trap over de gehele ruimte die naar het bovenste deel van het balkon leidt. Een smalle trap langs de kantoren op de tweede verdieping leidt naar de projectorruimte, ook wel filmcabine genoemd. Op het dak bevinden zich vier vluchttrappen waarvan drie in 2011 voorzien zijn van kooien en die vanaf het dak rond de filmcabine naar het dak van de grote zaal leiden. De derde trap is in onbruik geraakt omdat deze zich boven het dak van de Rivoli

bevond. Na de sloop van de Rivoli is deze functieloos. Een vierde trap zonder kooi leidt naar het dak van de luchtinname waarop ook de vlaggenmasthouder staat. De trap naar de tweede verdieping, de trap op de tweede verdieping naar het balkon en de trap naar de filmcabine is uitgevoerd in magnesiet. Magnesietvloeren zijn speciale dekvloeren die worden gemaakt van gemalen magnesietsteen, een oplossing van magnesiumchloride als bindmiddel en een aantal andere ingrediënten zoals zand, zaagsel, houtvezels, marmerpoeder en kleurstof.

A. Bouwkundige structuur

De volgende gebreken aan de bouwkundige structuur zijn geconstateerd:

- De vluchttrap tussen het dak van de Rivoli en het dak van de Royal zaal is functieloos na de sloop van de Rivoli
- De trap in de afzuigkoker is te kort om de bovenzijde van de koker te bereiken en heeft alleen een relictwaarde daar deze waarschijnlijk hier is blijven staan tijdens de bouw van de Royal.
- Tijdens het vervangen van de tegelvloeren van de entree door natuursteen zijn ook de bovenste tredetegels van de keldertrappen weggekapt waardoor hier de afwerking van de trappen ontbreekt. Het is erg slordig afgewerkt.
- De keldertrappen bevatten gebroken tredetegels.
- Van de magnesiettrap naar de tweede verdieping si een stuk uit de trede gebroken.

B. Materiaal

De volgende gebreken aan het materiaal zijn geconstateerd:

- Het schilderwerk van de stalen vluchttrappen is schraal en corrosie is zichtbaar.
- De tegels van de trappen naar de kelders zijn voorzien van een anti-slip structuur en daardoor erg vervuild.



Afb. 59, de tredetegels bovenaan de keldertrappen zijn weggekapt ten behoeve van de plavuizenvloer aan de entree. Opname september 2023



Afb. 60, de trappen naar de kelders vertonen twee gebroken tredetegels en zijn vervuild. Opname september 2023



Afb. 61, de noodtrappen vertonen corrosie



Afb. 62, de noodtrappen vertonen corrosie



Afb. 63, stuk gebroken uit de magnesiet trap. Opname 10 maart 2023

2.7 Vloeren

De entreevloer was van oorsprong uitgevoerd in dubbelhard gebakken geel gevlamde tegels. In 1984 zijn deze vervangen door travertintegels. De trappen naar het hogere deel van de entree, de trappen naar de eerste verdieping en de eerste verdieping zijn bekleed met een rode hoogpolige vloerbedekking uit 2008. Deze ligt ook op het balkon. De zaal is voorzien van een vinylzeil met houtpatroon. De tweede verdieping is voorzien van een magnesietvloer. Deze vloerafwerking werd in 1867 uitgevonden door de Fransman Stanislaus Sorel. De vloer bestaat uit een mix van magnesiumoxide en chloormagnesium als bindmiddel, bijgemengd met houtvezels. In de filmcabine is een vloer aangebracht van 10x10 centimeter geel-wit gevlamde dubbelhard gebakken tegels.
Door het gehele bioscooptheater zijn gepleisterde plafonds aangebracht van pleisterwerk op steengaas. Behalve in de toiletten, zijn alle stucplafonds opgehangen met draden aan het bovenliggende vloerdek.

A. Bouwkundige structuur

De volgende gebreken aan de bouwkundige structuur zijn geconstateerd:

- De vloer in de filmcabine is losgekomen van de ondergrond. Verschillende tegels ontbreken hier.
- Door het doorhangen van het steengaas is het plafond onder het balkon golfjes gaan vertonen.
- De plafonds van het balkon en de grote zaal kunnen, gelet op het gebobbelde oppervlak, lateraalbreuk vertonen dat kan leiden tot afvallend pleisterwerk. Het plafond dient hier specifiek op gecontroleerd te worden.
- In de filmcabine is de tegelvloer opgebold en plaatselijk zijn tegels gebroken of verdwenen.

B. Materiaal

De volgende gebreken aan het materiaal zijn geconstateerd:

- De travertin plavuizenvloer in de entree vertoont sporen in de vorm van vlekken in de vloer waar de kassa in de jaren ’80 gestaan heeft.
- De magnesietvloer is op verschillende plekken gescheurd door zetting.
- Het plafond in de entree is plaatselijk vervuild en beschadigd
- Het schilderwerk van de plafonds is vervuild.
- Het plafond in de voormalige telefoonruimte is deels afgevallen.
- De stalen roosters van de koekoeks zijn gecorrodeerd



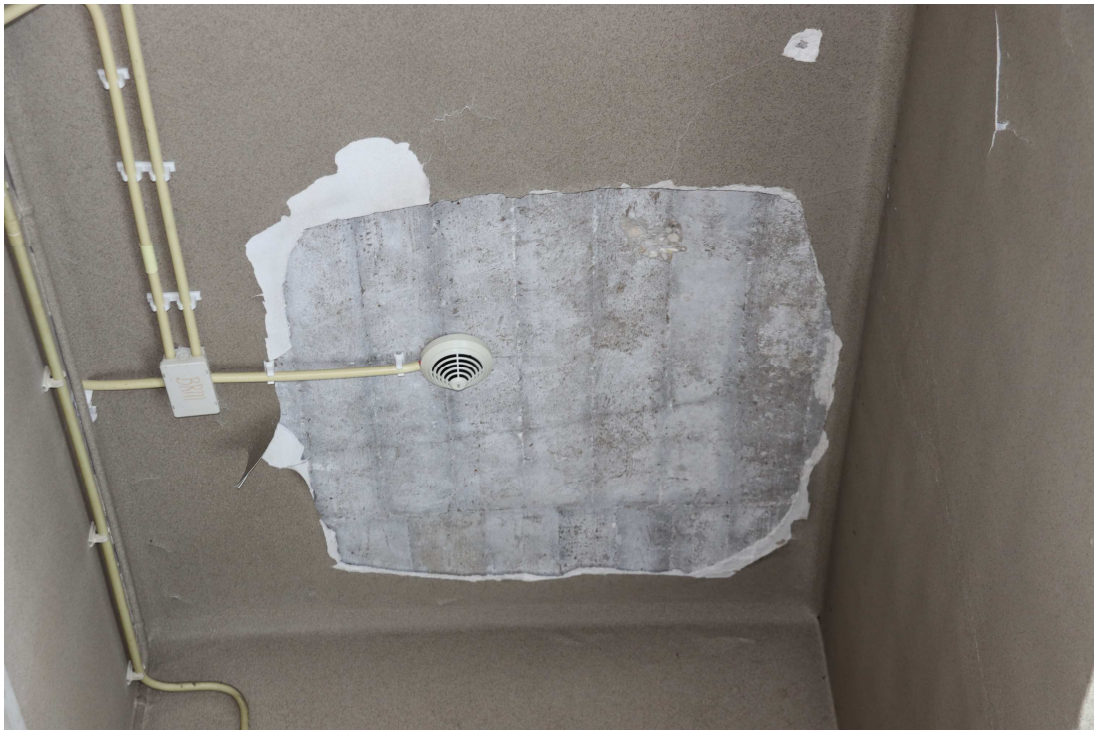
Afb. 64, de tegelvloer in de filmcabine is opgebold en verschillende tegels ontbreken. Opname september 2023



Afb. 65, vlekken op de vloer veroorzaakt door de oude kassa. Opname september 2023



Afb. 66, zettingscheuren in de magnesietvloer op de tweede verdieping. Opname december 2023



Afb. 67, afgevallen pleisterwerk in de voormalige telefoonruimte. Opname september 2023



Afb. 68, beschadigd plafondpleisterwerk in de entree. Opname september 2023



Afb. 69, vlekken op het plafond in de entree. Opname september 2023



Afb. 70, beschadigd plafondpleister in de entree. Opname december 2023



Afb. 71, golfjes in het plafond van de grote zaal veroorzaakt door de ophanging. Opname september 2023



Afb. 72, de ophanging van het balkonpleisterwerk met stalen draden. Opname september 2023



Afb. 73, zettingen in het plafond van het balkon veroorzaakt door de ophanging. Opname september 2023



Afb. 74, golfjes in het plafond van het balkon veroorzaakt door de ophanging.. Opname september 2023



Afb. 75, een scheur aan de zuidzijde van het plafond in de grote zaal. Opname december 2023



Afb. 76, de beschadigingen aan het plafond in de bar aan de entree. Opname december 2023

2.8 Daken

De daken van het bioscooptheater zijn in het recente verleden voorzien van een EPDM-dakbedekking, waarschijnlijk met isolatie.

A. Bouwkundige structuur

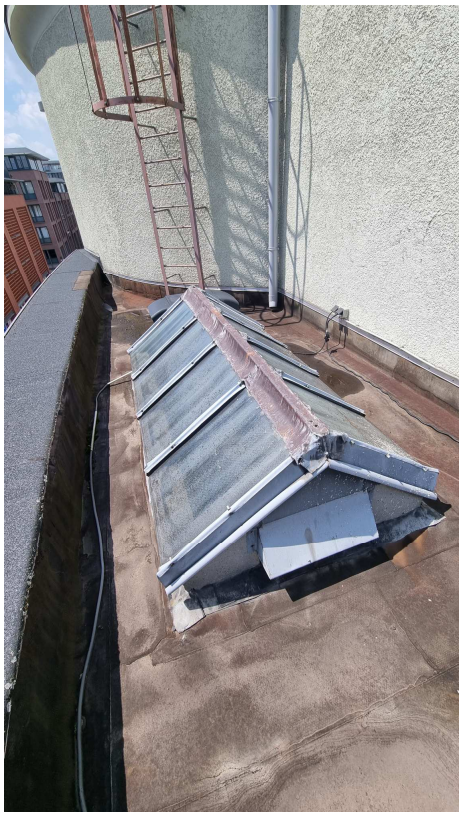
De volgende gebreken aan de bouwkundige structuur zijn geconstateerd:

- Tegen de noordelijke gevel is een dunne tijdelijke hemelwaterafvoerpijp geplaatst. Deze is nog niet vervangen door een permanente. Deze lijkt ook niet aangesloten op het riool.

B. Materiaal

De volgende gebreken aan het materiaal zijn geconstateerd:

- Het lood en zinkwerk van het dakraam van het voorvertoonzaaltje is geheel verweerd.
- De dakbedekking begint kuilen te vertonen waarin water blijft staan.
- Het schilderwerk van de dakbelettering ROIJAL is verweerd.



Afb. 77, versleten zink en loodwerk van het dakraam. Opname september 2023



Afb. 78, kuilen in de dakbedekking. Opname september 2023

2.9 Installaties

De installaties zijn op te delen in:

- De elektra installatie
- De filmprojectie installatie
- De luchtbehandelingsinstallatie

Het inspectierapport laagspanningsinstallaties van Parkstad Inspecties Rapportnummer: 500784600 dateert uit 22 juli 2019 en bevat ook de installaties van het inmiddels gesloopte Rivoli en Maxim theater. Dit dient bijgewerkt te worden. De gebreken aan de elektra installatie zijn daarom tot dusver hier niet opgenomen.

A. Bouwkundige structuur

De volgende gebreken aan de luchtbehandelingsinstallatie zijn tot dusver geconstateerd:

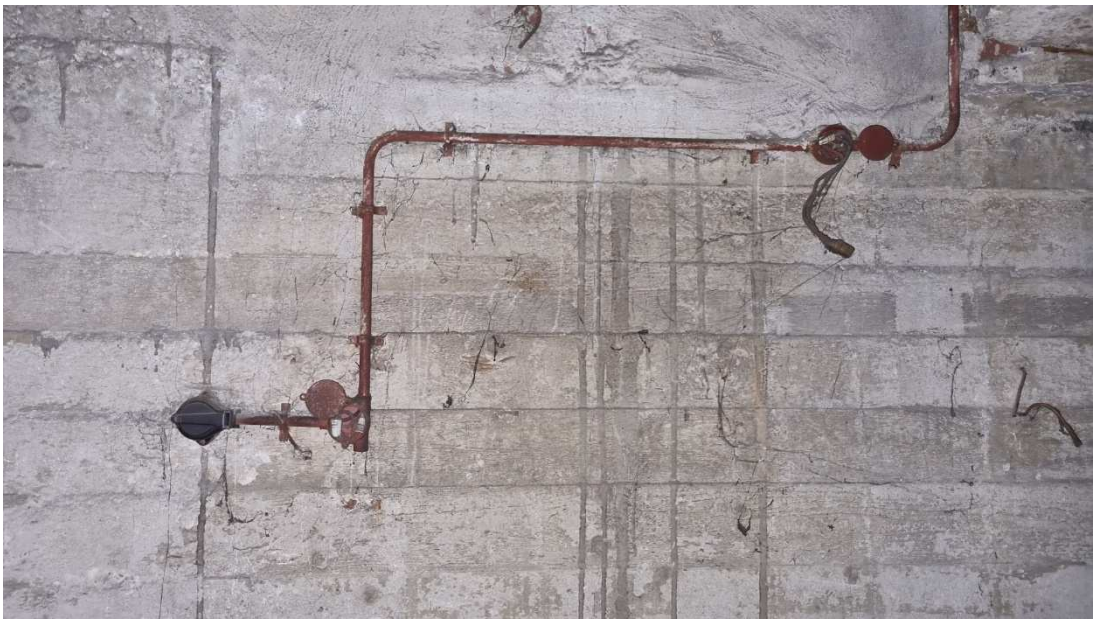
- De luchtbehandelingsinstallatie dateert voor het overgrote deel uit 1937 en vertegenwoordigd ook een deel van de monumentale waarde van het

complex. Het afregelen van de luchtstromen dient handmatig ingesteld te worden en met regelmaat aangepast aan de situatie. Er is geen instructiepaneel of handleiding voor het personeel om dit te doen. Zeker met betrekking tot de afzuiging via de toneeltoren. Ook de wisseling tussen interne circulatie en ventilatie met alleen buitenlucht weet het personeel niet in te stellen.

- Er staat waterplassen en modderpoelen in de luchtkanalen. Het water hiervan verdampt in de circulatielucht
- De luchtkanalen zijn niet geïsoleerd zodat er veel warmte verloren gaat. Ook doordat er open luchtcontact is met de zuidelijke inspectiegang buiten het gebouw.
- Er is geen warmtewisselaar. De warme lucht die uit het gebouw verdwijnt wordt niet gebruikt om de aangezogen buitenlucht te verwarmen.
- Het behoud van de oorspronkelijke aandrijfmotor uit de 19de eeuw is niet goed geconsolideerd. Dat geld ook voor de in onbruik geraakte projectoren
- De originele roodkoperen verlichting van de entree is afgenomen en in de opslag in de kelder gelegd.
- Een projector is gedemonteerd en ingepakt vanwege asbestgevaar.
- Er is nog veel oude elektra aanwezig uit de bouwtijd. Deze is niet actief, maar riskeert gedemonteerd te worden en te verdwijnen.
- De leidingen in de buitenste funderingsgang aan de zuidzijde onder het trottoir zijn maar deels op een montagerek aan de muur vastgezet. Een deel van de leidingen is simpelweg met touwtjes aan de muur opgeknoopt. Dit werk is niet afgemaakt.
- Het leidingwerk in de uitbouw aan de zuidzijde van de toneeltoren is niet afgewerkt.

B. Materiaal

Er zijn geen gebreken aan het materiaal geconstateerd.



Afb. 79, oude elektrabuizen uit de bouwtijd, hier met een banjonetfitting. Opname december 2023



Afb. 80, recent vernieuwde zekeringkast. Opname november 2023



Afb. 81, recent vernieuwde zekeringkast. Opname: november 2023



Afb. 82, recent vernieuwde schakelkast. Opname november 2023



Afb. 83, oude zekeringkasten in de berging naast de filmprojectorruimte en een schakelkast uit de bouwtijd in de filmprojectorruimte. Opname maart 2023



Afb. 84, oude filmprojectoren aan de entree. Opname: september 2023




Afb. 85, meterkast van de luchtbehandeling uit de bouwtijd en een schakelkast uit de bouwtijd in de filmprojectorruimte. De oorspronkelijke en reeds hergebruikte motor van de luchtbehandeling uit de late 19de eeuw met schakelkastje. Opname maart 2023



Afb. 86, oude filmprojector in de filmprojectieruimte. Opname: september 2023




Afb. 87, oude filmprojector op het plenum en onderdelen van een filmprojector in het trappenhuis naar de projectorruimte. Opname juni 2023

3 Urgentie en prioritering

3.1 Bouwkundige staat

Uit het gebrekenplan is te concluderen dat de bouwkundige staat van het gebouw en bijgebouwen redelijk is.

De aanbevolen werkzaamheden op basis van prioritering:

- Het vernieuwen en waterdicht maken van de keldervloeren in de gangen buiten het gebouw en de gangen in het luchtbehandelingssysteem.
- Het herstellen en waterdicht bekleden van de wanden van de tunnels buiten de fundaties.
- Het herstel van de verbrokkeling van de kelderwanden.
- Het onderzoeken op en saneren van asbesthoudende onderdelen inclusief projectors en het dan verwijderen van de waarschuwingen.
- Het restaureren van het historisch waardevol interieur, pleisterwerk, vloeren, schilderingen en wandschilderwerk.

- Het restaureren van de plafonds en maatregelen ter voorkoming van lateraalbreuk in het pleisterwerk.
- Het terugplaatsen en restaureren van de loges op het balkon
- Het schilderwerk van alle raam en deurkozijnen plus vensterwerk.
- Het herstellen van pleisterwerk en littekens van de gesloopte aanbouwen

De aanbevolen verbeteringen op basis van prioritering:

- Het verbeteren van het bestaande luchtbehandelingssysteem met een warmtewisselaar zodat de ingezogen lucht opgewarmd wordt met de afgevoerde lucht.
- Het verbeteren van de isolatiewaarde van de daken en buitenwanden.
- Het zichtbaar maken van het oorspronkelijke podium met orkestbak.

3.2 Beoogd resultaat

Na uitvoeren van de werkzaamheden is het complex met regulier jaarlijks onderhoud bouwkundig de komende 20 jaar in een goede conditie te houden zonder grote ingrepen.

Ingrepen te verwachten op de relatief korte termijn indien het dak niet opnieuw thermisch geïsoleerd wordt, is het vervangen van de dakbedekking.