

## WITTE VILLA & CICHOREIFABRIEK

Transformatie van de Witte Villa en de Cichoreifabriek te Dalfsen.  
Behoud van de oorspronkelijke relaties gericht op de cultuurhistorie,  
het dorp en de markante ligging aan de Vecht.



Quickscan historisch - bouwhistorische kwaliteiten van de Witte Villa en de Cichoreifabriek te Dalfsen.



# PROJECTGEGEVENS

**Titel:**

Transformatie van de Witte Villa en de Cichoreifabriek te Dalfsen gelegen aan de Overijsselse Vecht.

**Aan:**

Provincie Overijssel, Regeling herbestemmen van Erfgoed in Overijssel.

**Onderwerp:**

Transformatieplan Witte Villa te Dalfsen  
Transformatieplan Cichoreifabriek te Dalfsen  
Eerste scan Historisch en Bouwhistorische kwaliteiten van de gebouwen en de directe omgeving.

Op zoek naar nieuwe functie(s) voor deze karakteristieke gebouwen met een rijke historie, gericht op horeca, recreatie en toerisme.

**Auteur:**

Ing. E.P. Ekker MBA, Ekker Bouw en Monumentenadvies te Zwolle.

**Projecteigenaar:**

Gemeente Dalfsen

Bezoekadres: Raadhuisstraat 1, 7721 AX DALFSEN

Postadres: Postbus 35, 7720 AA DALFSEN

telefoon: 0529 - 48 82 22



# INHOUD

Aanleiding	5
Plangebied	6
Huidige functies	7
Beoogde functies	8
Cultuurhistorie	10
Bouwhistorische kwaliteiten	16
Landschappelijke kwaliteiten	18
Wensbeeld visie	19
Tot slot	20
Colofon	22

De Witte Villa (1872) en de bijbehorende Cichoriefabriek zijn een van de laatste historische gebouwen gelegen aan de Vecht.

De Witte Villa heeft dienst gedaan als directeurswoning van de ernaast gelegen Cichoreifabriek. De Cichoreifabriek heeft een lange geschiedenis. In 1858 is de fabriek gebouwd en tot 1965 werd in deze fabriek koffie stroop volgens een geheim procedé gemaakt. Dit product werd wereldwijd geëxporteerd. Voor de industrie en de werkgelegenheid van Dalfsen is deze fabriek van groot belang geweest.

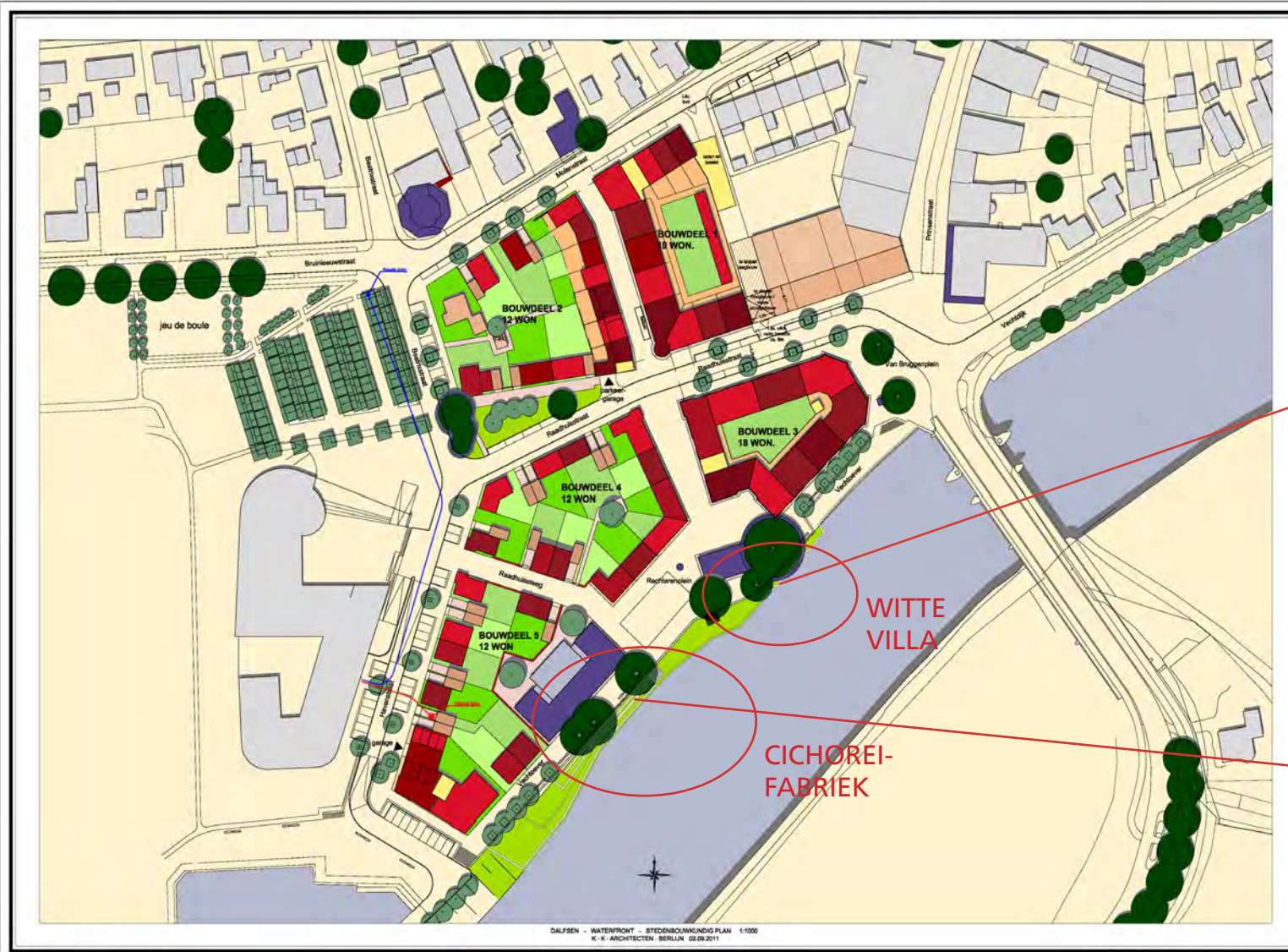


Het industriecomplex, de Witte Villa en de Cichoreifabriek kwamen na de definitieve sluiting in 1965, uiteindelijk in 1981 in eigendom van de Gemeente Dalfsen en maakte onderdeel uit van de voormalige gemeentehuis. De Witte Villa deed in deze periode dienst als trouwzaal en bedrijfskantine.

Om deze gebouwen te behouden als cultuurhistorische informatiedragers is er vanuit de eigenaar de behoefte ontstaan om onderzoek te verrichten naar een zorgvuldige transformatie en een duurzaam toekomstig gebruik.

Dit inventariserend document biedt een eerste kijk op de bestaande historische kwaliteiten van de hoofd volumes en de detaillering. In relatie met de nieuwe dorpsbebouwing en de markante positie in het waterfront. Deze kwaliteiten dienen als aanknopingspunten voor de beoogde transformatie van de gebouwen, het direct omliggende terrein en hun nieuwe functie aan het waterfront.

# PLANGEBIED



# HUIDIGE FUNCTIES

De Witte Villa en de Cichoreifabriek zijn door het verlies van de functies gemeentehuis en trouwlocatie, momenteel niet meer in gebruik.

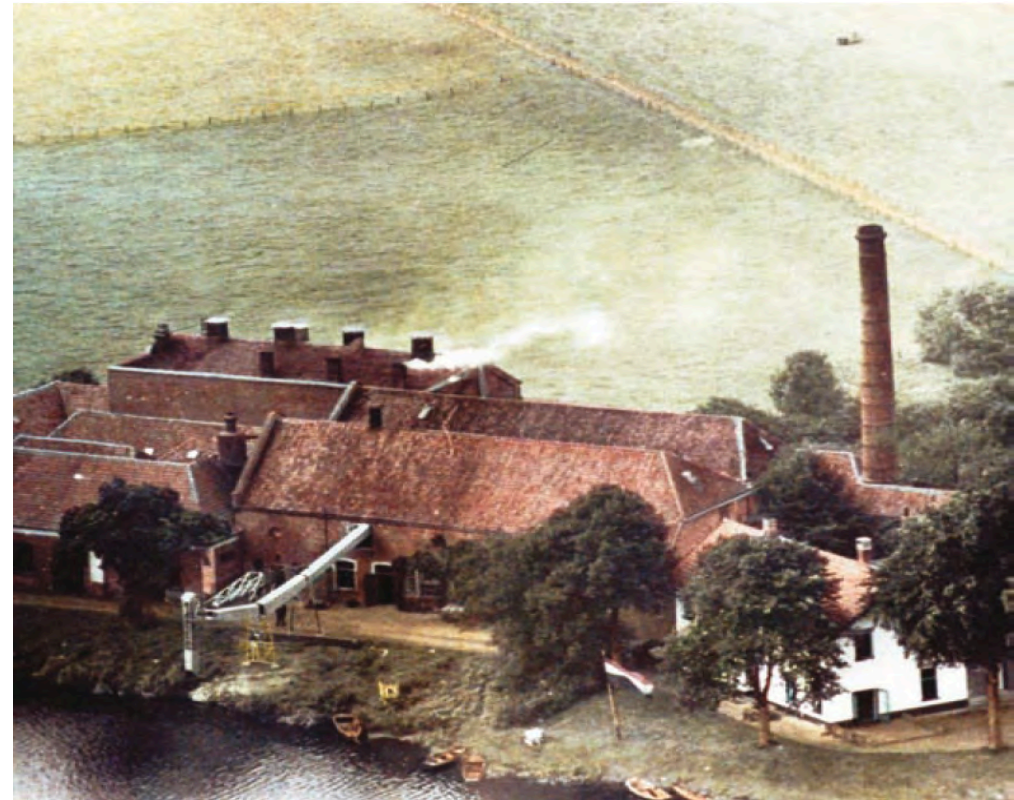
In het masterplan van het Waterfront zijn deze gebouwen, als ook de herplaatste restanten van de voormalige fabrieksschoorsteen, opgenomen als cultuurhistorische informatiedragers.

Er wordt zoals aangegeven in het transformatieplan, gezocht naar een nieuwe invulling voor beide gebouwen, waarbij de karakteristieken van deze gebouwen als uitgangspunt dienen.

In dit stadium wordt er gesproken over de invulling van diverse functies die dienstbaar kunnen zijn voor het recreëren, horeca, huisvesting van (historische) verenigingen, atelier/ museale ruimten en of trouwlocatie.

Voor de invulling van een van de hier bovengenoemde functies is het van groot belang dat de historische elementen / details / waarden van de gebouwen versterkt gaan worden.

In de Provinciale regeling Herbestemmen van Erfgoed staat het uitgangspunt cultuurhistorie centraal. Daarom is voor het onderzoek een verkenning naar herbestemming en het toekomstig gebruik, vanuit dit perspectief zeer waardevol.



# BEOOGDE FUNCTIES

Het project 'Transformatieplan Witte Villa en Transformatieplan Cichoreifabriek' richt zich op het onderzoeken en ontwikkelen van mogelijkheden wat betreft het bevorderen van horeca, toerisme en het beleven van cultuur in brede zin, in en rond de gebouwen.

Bij het cultuuraspect is kennisoverdracht en beleving van groot belang. Te denken valt aan een atelier of een museale functie. Daarnaast biedt het huisvesting voor culturele verenigingen.

Het bevorderen van toerisme en horeca is eveneens een belangrijke pijler voor het dorp Dalfsen. Wandelend genieten van het dorp, de oude straatjes en de diverse winkels, waarna er een gelegenheid is om een drankje te bestellen op het terras bij de Witte Villa. Lekker in de zon te zitten en naar de boten te kijken!

Tevens kunnen de locaties ook plaats bieden voor congressen, trouwlocatie en thema relateerde horeca activiteiten, zoals bijvoorbeeld een (jaarlijks) zomerconcert op het plein.





# BEOOGDE FUNCTIES



# CULTUURHISTORIE WITTE VILLA & CICHOREIFABRIEK

## INDUSTRIALISATIE IN DALFSEN 1858

Dalfsen was van oorsprong een agrarisch dorp. Het grootste deel van de bevolking werkte in de landbouw en de veeteelt. Daarnaast waren er schippers, wevers, bakkers, smeden en andere middenstandsbedrijfjes. In de 19de eeuw begon ook in Nederland de industrialisatie. Huisnijverheid werd vervangen door arbeid in fabrieken. In 1840 konden de huiswevers terecht in de katoenweverij van Jacob Themans en vanaf 1864 in de weverij "Prins van Oranje". De lijmfabriek had personeel nodig, evenals de sigarenfabriek. De mechanisatie, het gebruiken van machines bij het werk, begon na 1850 op gang te komen. In Dalfsen richtte Berend Hendrik Egberts in 1858 een cichoreifabriek op. Hij kwam uit Winterswijk in de Achterhoek, waar zijn vader al een cichoreifabriek had. In Dalfsen waren de economische vooruitzichten beter: met name de aanvoer van cichoreiwortels en de afvoer van het kant en klare cichoreipoeder kon via de Vecht beter en goedkoper.

## CICHOREIKOFFIE

Cichoreipoeder werd gebruikt als smaakversterker en ook als vervanger van koffie. De wortel van de chicoreiplant werd gedroogd en vervolgens gebrand en gemalen. De smaak leek op die van koffie. Omdat cichorei, anders dan de koffieplant, in Nederland groeide, waren er veel minder vervoerskosten. Cichoreikoffie was daarom goedkoper dan bonenkoffie. Tot ongeveer 1950 werd er veel cichoreikoffie in Nederland gedronken. Daarna bijna niet meer.



Sepia tekening van Johan Vorrink van de (voormalige textiel) fabriek en de villa.



Foto na ingebruikname Cichoreifabriek (omstreeks 1910)

# CULTUURHISTORIE WITTE VILLA & CICHOREIFABRIEK

## ECONOMISCHE GROEI

De cichoreifabriek begon in een leegstaand deel van de katoenweverij van Jacob Themans. Deze weverij stond op de hoek van de Ruitenborghstraat en de Beatrixstraat.

In 1862 wonde fabriek op een tentoonstelling in Londen een medaille wegens uitstekende kwaliteit. Daardoor werd Egberts Cichoreikoffie over de hele wereld bekend en kwam er zoveel vraag naar het product dat de firma moest uitbreiden om meer poeder te kunnen leveren.

Men bouwde een nieuwe, grotere fabriek aan de Vecht, vlak achter de bedrijfswoning die al in 1860 aan de Vechtoever was verzezen. In 1864 verhuisde Egberts naar de nieuwe fabriek. In de oude fabriek werden de maalstenen, waarmee de cichoreiwortels werden gemalen, door een paard aangedreven.

Het was een zogenaamde rosmolen. In de nieuwe fabriek kwam een stoommachine die de maalstenen aandreef. Het ging de fabriek goed, het cichoreipoeder werd over de hele wereld verkocht. Naar Engeland, Amerika, Zuid-Afrika, India, Japan en nog veel meer landen.

Verschillende keren werd de fabriek daarna verbouwd en uitgebreid om de productie te vergroten. Het roosteren van de wortels zorgde voor de bekende cichoreilucht, die jarenlang in Dalfsen en wijde omgeving te ruiken was.

## NEERGANG

In de Tweede Wereldoorlog was er een tekort aan alle soorten koffie. Als gevolg daarvan werd er in Nederland veel namaakkoffie verkocht. Deze koffie was een mengsel van cichorei, eikels en graan. Niemand vond deze koffie lekker. Toen de oorlog voorbij was, kochten de mensen daarom het liefst "echte" koffie.

In Nederland werd nog maar weinig cichoreikoffie gedronken. De fabriek van Egberts produceerde alleen nog voor de export. Maar in het buitenland waren inmiddels ook cichoreifabrieken gebouwd. Deze fabrieken stonden dichterbij de klanten.

Het gevolg was dat de koffie van Egberts te duur was. De orders werden steeds minder en in 1965 werd de fabriek gesloten. Het grootste deel van de gebouwen werd gesloopt om plaats te maken voor de uitbreiding van het oude gemeentehuis.

Het oudste deel van de fabriek, de bedrijfswoning uit 1860, bleef bestaan en werd onderdeel van het vroegere gemeentehuis aan de Vechtoever. Als aandenken aan de fabriek werd een stukje van de schoorsteen weer opgebouwd.

De directeurswoning - het Witte huis - staat nog steeds op dezelfde plek langs de Vecht. Het is in 1872 gebouwd en heeft nu de status van monument.

bron [canonvandalfsen.nl](http://canonvandalfsen.nl)

# CULTUURHISTORIE HISTORISCHE ONTWIKKELING (omstreeks 1858)



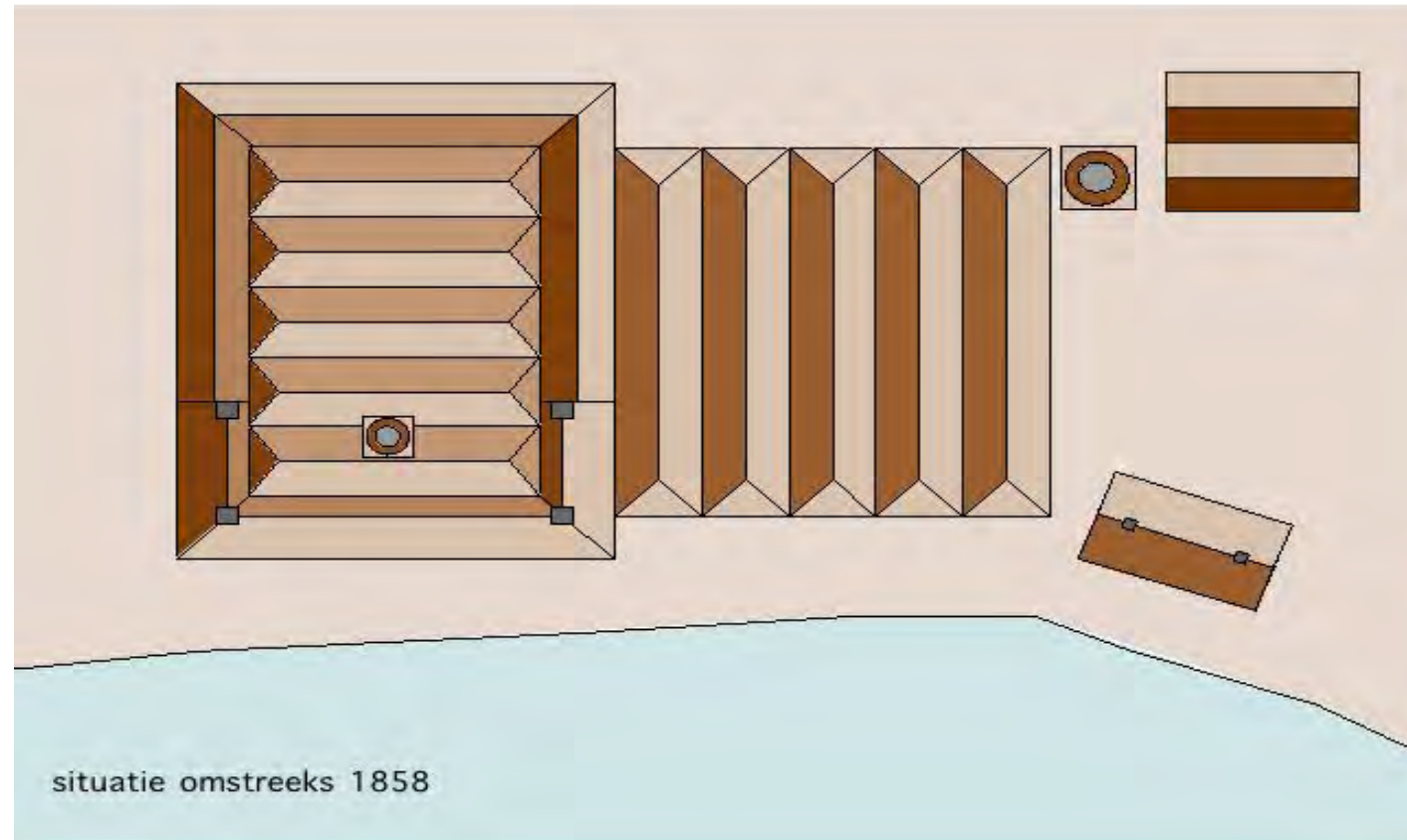
## ONTWIKKELING OP HOOFDLIJNEN 1858

De sepia tekening van Johan Vorrink geeft een goed beeld van de voormalige textielfabriek. Het hoofdvolume van de chicorei is nog steeds aanwezig. De naast gelegen fabrieksloodsen zijn gedekt met vijf dakvlakken, gelegd met pannen. Daarachter stond de schoorsteen. De fabrieksloods achter het hoofdgebouw heeft eveneens vijf dakvlakken en is eveneens gedekt met pannen.

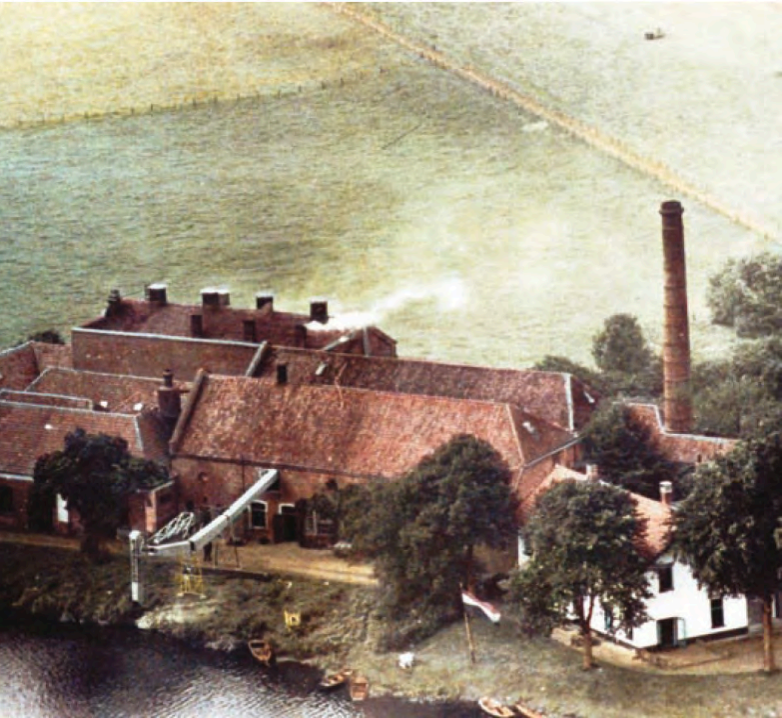
De directeurswoning de Witte Villa was toen nog sober uitgevoerd. (geen Chaletstijl). Waarschijnlijk is de positie van de Witte Villa onjuist op de tekening weergegeven door het perspectief van de tekenaar. Wel heeft de Villa een formele voortuin die bij een landhuis hoort.

## situatie omstreeks 1858.

van textielfabriek naar chicoreifabriek



# CULTUURHISTORIE HISTORISCHE ONTWIKKELING (van 1910-1965)



# CULTUURHISTORIE HISTORISCHE ONTWIKKELING (van 1910 tot 1965)

## ONTWIKKELING OP HOOFDLIJNEN 1965

Op de verschillende luchtfoto zijn de gebouwen van het industriecomplex goed waarneembaar.

Op de sepiafoto van omstreeks 1910 is goed te zien dat de voorgevels van de loodsen na modernisering zijn blijven staan. Wat opvalt is dat het dakenpatroon is veranderd van richting. (de donkere vlakken van puntdaken zijn zichtbaar in de gevel) In dezelfde periode is ook de Villa sterk gemoderniseerd in de architectuurstijl Chaletstijl.

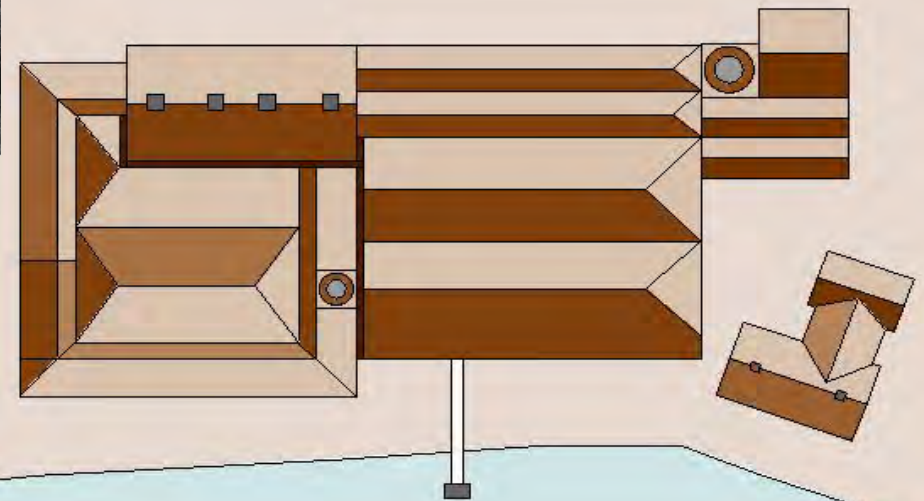
Op de latere luchtfoto's is de doorontwikkeling van o.a. de Villa goed te zien. Wat opvalt is dat loodsen achter het hoofdvolume zijn gesloopt en dat het complex inkrimpte. De Villa kreeg een uitbreiding voorzien van een tussenlid en een aanbouw. Naast de schoorsteen zijn kleine loodsen aanwezig, vermoedelijk hebben daar de stationaire machines (stoom) gestaan, met daarachter kolenopslag.

De schoorsteen is in de jaren '60 gesloopt waarvan destijds ook een foto is gemaakt. Deze foto geeft tevens een beeld van de sober vormgegeven achterkant van het complex.



## situatie omstreeks 1965.

van 1910 tot einde van de cichoreifabriek



situatie omstreeks 1965

# CULTUURHISTORIE HISTORISCHE ONTWIKKELING (heden)

## HUIDIGE SITUATIE

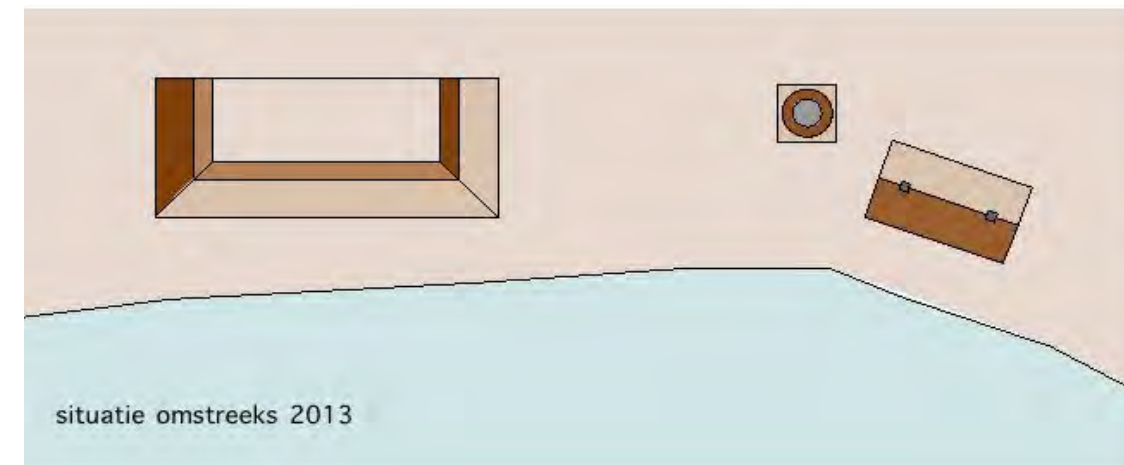
Met de sloop van het voormalige gemeentehuis zijn de volgende onderdelen van de oude cichoreifabriek nog aanwezig.

De Witte Villa en de karakteristieke voorgevel van de fabriek.



## situatie heden.

van gemeentehuis naar een nieuwe toekomst.



# BOUWHISTORISCHE KWALITEITEN

## CICHOREIFABRIEK

*De volgende onderdelen van de fabriek zijn bouwhistorisch waardevol*

- het grondvlak en het volume;
- de gevelindeling, het travee en het middenresaliet met de gepleisterde cementblokken op de hoeken.
- de vorm van het dakvlak;
- de positie van de kroonlijst,
- de gevelankers en haar positie;
- de gedenksteen en haar positie;
- de bakstenen van de voorgevel en haar verband (staand verband).

(De voeg een knipvoeg is niet origineel, was vermoedelijk uitgevoerd in een snijvoeg).

n.b. het interieur is nog niet onderzocht.





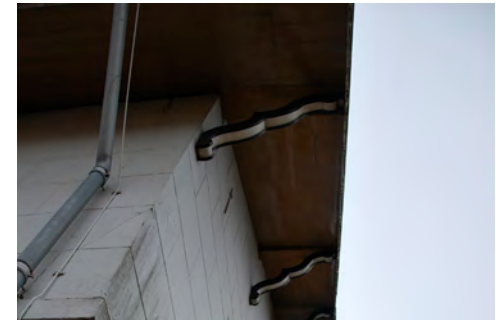
# BOUWHISTORISCHE KWALITEITEN

## WITTE VILLA

*De volgende onderdelen van villa zijn bouwhistorisch waardevol*

- het grondvlak en het volume;
- de gevelindeling, het middenresaliet met de gepleisterde cementblokken;
- de vorm van het dakvlak, de overstekken, de consoles;
- de vorm en de positie van de windveren en de makelaar;
- de ossenogen in de topgevels;
- de stoep, de voordeur en het balkonhek;
- de sobere zinken mastgoten,
- de gepleisterde raamomlijstingen en vensterbanken.

n.b. het interieur is nog niet onderzocht.



# LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

## MARKANTE POSITIE VAN DE GEBOUWEN AAN DE VECHT

*Het ensemble van beide historische gebouwen is waardevol*

- de markante positie aan het waterfront;
- als dragers van de rijke industriële cultuurhistorie van Dalfsen uit dezelfde tijdperiode als de Westermolen en het molenhuis;
- grotendeels intacte relatie tussen de fabriek en de villa;
- aanwezigheid van historische landschappelijke beplanting zoals de boomgroepen bij de villa;
- de aanwezigheid van historische elementen zoals de accenten van de voormalige schoorsteen.



# WENSBEELD VISIE.....

## Visie Cichoreifabriek *"Ingetogen industrieel"*

Onze visie is om de cichoreifabriek te transformeren op zeer ingetogen en industriële wijze. De nieuwe functie vormgeven met een maximaal behoud van historisch materiaal, details en karakteristieke elementen. Ontbrekende elementen en nieuwe toevoegingen worden ingevuld met moderne, transparante en eerlijke materialen welke in hierarchie ondergeschikt blijven aan het industrieel monument.

Kortom; Robust en authentiek!



# WENSBEELD VISIE.....

Visie Witte Villa *“Grandeur van de Chaletstijl”*

Onze visie is om de Villa terughoudend te transformeren. Dit bereiken we door de accenten van de chaletstijl, uit de periode 1900-1920 zorgvuldig terug te brengen, in zowel het exterieur als het interieur.

Van ons mag de Villa mag weer een echte directeurs villa zijn, met horecafunctie!

De verwachting van het exterieur wordt in het interieur waar gemaakt. In de centrale hal en de salons op de beganegrond zal de grandeur terugkeren met authentieke details.

Te denken valt aan de oorspronkelijke kozijnen, lambriseringen, de gebruikelijke plafonds en bijbehorende wand afwerkingen c.q. kleurstellingen. Geheel in stijl en behorend bij de Chalet periode.

De kwaliteit en de ziel van de Villa wordt op een wijze terug gebracht, alsof deze elementen nooit zijn verdwenen!

Kortom; Er ontstaat een toplocatie aan de Vecht waar het goed toeven is!



# TOT SLOT.....

Een eerste snelle bouwhistorische en landschappelijke verkenning laat zien dat de gebouwen en haar omgeving veel te bieden hebben, met name vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Het waterfront en de bebouwing zijn nauw met elkaar verbonden. Ze kunnen feitelijk niet zonder elkaar.

Er is letterlijk ruimte voor ontwikkelingen. De kansen liggen er. Een bestaande historische link kan die kansen met elkaar verbinden.



MAART 2013

Ing. E.P.Ekker MBA

## **Ekker Bouw- & Monumentenadvies**

Korte Kamperstraat 40  
8011 MP ZWOLLE

[www.ekkerbouwenmonumentenadvies.nl](http://www.ekkerbouwenmonumentenadvies.nl)  
[eelco@ekkerbouwenmonumentenadvies.nl](mailto:eelco@ekkerbouwenmonumentenadvies.nl)  
tel. 038 - 850 92 87      mob. 06 - 55 747 232