

Artikel: Verscheidenheid aan de Oudegracht: Een bouwhistorisch onderzoek naar de residentiële segregatie aan de Oudegracht in Utrecht

Auteur: Astrid de Bruin

Verschenen in *Skript Historisch Tijdschrift*, jaargang 44.1, 11-25.

© [2022] Stichting Skript Historisch Tijdschrift, Amsterdam

ISSN 0165-7518

Abstract: Residential segregation within cities forms a hot topic in recent debates. This article connects the urban development of Utrecht in 1832 to spatial separation of residential groups, by analysing the rental values of the individual plots on either side of the canal named Oudegracht. Contrary to earlier research into early modern Amsterdam, Delft and Alkmaar, well-to-do citizens in Utrecht did not always live besides the important canals and main streets, middle groups did not only live in side streets and you would not find the poor only in slums or alleys. The unique topographical structure that arose around 1100 in the center of Utrecht was able to maintain itself until the early nineteenth century. Without the building history, its divisional pattern could not be fully explained and is therefore a necessary addition to earlier research into the residential segregation of 1832 in the center of Utrecht.

Skript Historisch Tijdschrift is een wetenschappelijk blad dat viermaal per jaar verschijnt. De redactie, bestaande uit studenten en pas afgestudeerden, wil bijdragen aan actuele historische debatten, en biedt getalenteerde studenten de kans om hun werk aan een breder publiek te presenteren.

VERSCEIDENHEID AAN DE OUDEGRACHT

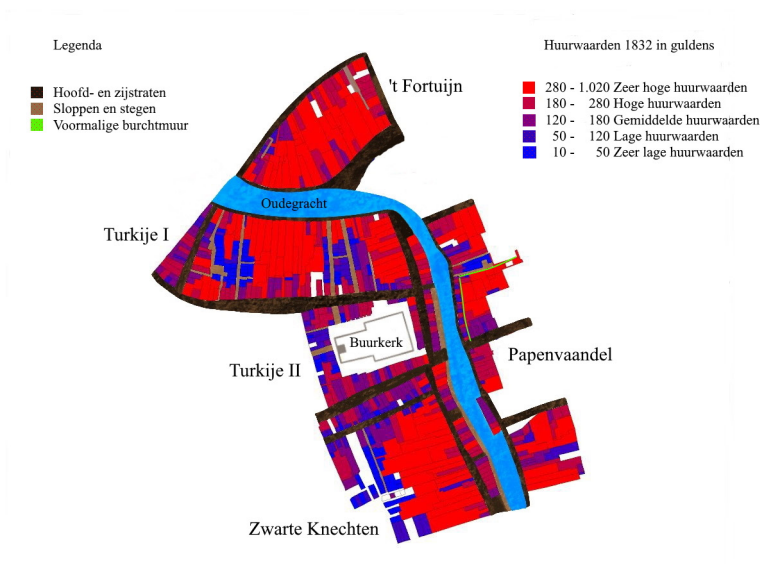
EEN BOUWHISTORISCH ONDERZOEK NAAR DE RESIDENTIËLE SEGREGATIE AAN DE OUDEGRACHT IN UTRECHT

Residentiële segregatie, de ruimtelijk scheiding van welstandsgroepen op de woningmarkt, vormt de laatste jaren een belangrijk onderwerp van historisch onderzoek. Daarbij wordt regelmatig gebruikgemaakt van het historisch-geografisch informatiesysteem HisGis.¹ Dit systeem levert bruikbare kwantitatieve gegevens, zoals de huurwaardes van percelen in heel Nederland. Studies naar steden als Alkmaar, Delft en Amsterdam in de vroegmoderne tijd tonen een scheiding op gevelwandniveau: mesosegregatie.² Gegoede burgers woonden aan de belangrijke grachten en hoofdstraten, middengroepen aan de onbelangrijke grachten of zijstraten en de minstbedeelden op slecht bereikbaren binnenterreinen.³ Dit historische onderzoek sluit aan bij het onderzoek naar Hollandse steden, door de residentiële segregatie van het middeleeuwse centrum van de stad Utrecht te analyseren.

Astrid de Bruin

In de binnenstad van Utrecht liggen langs de Oudegracht unieke middeleeuwse werven, waar zich direct langs het water niet enkel grote kavels met statige huizen, maar ook bescheiden percelen met kleine woningen bevinden. Wat opvalt bij het onderzoek naar residentiële segre-

gatie in andere, Hollandse steden, is dat de spreiding voornamelijk op basis van sociaaleconomische factoren werd verklaard. De bouwgeschiedenis van de percelen blijft bij deze studies vaak onderbelicht, terwijl aandacht voor de stadsmorfologie ons kan helpen de scheiding van het bewoningspatroon op gevelwandniveau beter te



Afbeelding I: Legenda en huurwaarden centrum Utrecht in 1832, door C. Lesger, K. de Vries en A. de Bruin.

verklaren.⁴ In dit artikel staan dan ook de samenhang tussen de stedenbouwkundige geschiedenis van de Utrechtse binnenstad met zijn werven aan de Oudegracht en het spreidingspatroon van de residentiële segregatie centraal.

Voor dit onderzoek is het spreidingspatroon van de residentiële segregatie van de verschillende Hollandse steden vergeleken met woonblokken langs de Oudegracht in het centrum van Utrecht. Eerder onderzoek werd aangevuld met data van percelen uit HisGis.⁵ De informatie over de percelen komt uit het kadaster van 1832, met gegevens gebaseerd op de Bronnenuitgave van de minuutplannen en de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels.⁶

Voor ieder kavel is de huurwaarde in guldens berekend, die over vijf kwintielen is verdeeld. Percelen kennen een zeer lage, een lage, een gemiddelde, een hoge of een zeer hoge huurwaarde. Mijn analyse beperkt zich tot een zestal woonblokken, genoemd naar de wijk waarin zij lagen, links en rechts van wat Utrechters 'de Bocht' in de Oudegracht noemen. Aan de hand van stadsplattegronden en literatuur is de ontwikkeling van het grondplan, de bebouwing en het historisch gebruik van de grond gedurende de periode 1122 tot en met 1832 bestudeerd.⁷ Vervolgens zijn deze bouwhistorische resultaten aan de huurwaarden van de kavels gekoppeld. De onderzoeksperiode is gekozen, omdat

"DE BOUWGESCHIEDENIS VAN DE PERCELEN BLIJFT BIJ DEZE STUDIES VAAK ONDERBE- LICHT, TERWIJL AANDACHT VOOR DE STADS- MORFOLOGIE ONS KAN HELPEN DE SCHEIDING VAN HET BEWONINGSPATROON OP GEVEL- WANDNIVEAU BETER TE VERKLAREN"

het stratenpatroon van de binnenstad van Utrecht grotendeels werd bepaald door de in 1122 gegraven Oudegracht en omdat het kadaster van 1832 een bruikbaar uitgangspunt vormt om te achterhalen hoe de residentiële segregatie er in de vroegmoderne tijd uitzag.

BOUWGESCHIEDENIS VAN 'DE BOCHT'

Het huidige stratenplan van de binnenstad van Utrecht kwam tussen 1122 en 1300 tot stand en zag er in 1832 nog grotendeels hetzelfde uit. In het onderzochte gebied werd alleen een doodlopende straat doorgetrokken. Deze continuïteit van het middeleeuwse straatbeeld werd sterk beïnvloed door drie belangrijke elementen.

Allereerst hadden de in de achtste eeuw gebouwde bisschoppelijke burcht en de drie omliggende immuniteiten langdurig effect op de residentiële segregatie.⁸ De burcht en immuniteiten lagen oorspronkelijk aan de zuidkant van de Rijn en na 1122 ten oosten van de Oudegracht. Pas na de Reformatie werden deze terreinen voor het grootste deel opnieuw ingericht. Een tweede element dat invloed had op de scheiding van welstandsgroepen op de woningmarkt was de nederzetting Stathe met haar handelaars en kooplieden, die zich links van de burcht ontwikkelde. De daar gevestigde haven, de Buurkerk en de zetel van de Raad der Schepenen, vormden in de Middeleeuwen het aantrekkelijke middel-

punt van handel, bestuur en godsdienst.⁹ Het derde element dat tot op de dag van vandaag het straatbeeld van Utrecht bepaalt en in 1832 de scheiding van het bewoningspatroon sterk beïnvloedde, is de in 1122 gegraven Oudegracht, die het centrum van Utrecht van het noorden naar het zuiden doorklieft. In het midden van de binnenstad maakt deze Oudegracht een kleine bocht van west naar oost, die de inwoners van Utrecht 'de Bocht' noemen. Dit is vermoedelijk het enige overgebleven deel van de oorspronkelijke loop van de Rijn. In de Middeleeuwen lag in de rechterhoek van 'de Bocht' de haven, met een grote hijskraan en de waag. Door het graven van de Oudegracht en het aanleggen van de unieke werven, konden schippers rechtstreeks van de Kromme Rijn naar de Vecht varen en daardoor kon Utrecht zich tot de belangrijkste handelsstad van de Noordelijke Nederlanden ontwikkelen.¹⁰ In de economische bloeitijd van de dertiende eeuw bouwde men de bijzondere werfkelders die ook nu samen met de werven en de Oudegracht het kloppend hart van de binnenstad van Utrecht vormen.

WOONBLOK TURKIJE I

De huurwaarden van de percelen in de eerste onderzochte wijk vertoonden grote overeenkomsten met uitkomsten van vergelijkbaar onderzoek in Delft, Alkmaar en Amsterdam.¹¹ Aan de Oudegracht en de hoofdstraat liggen percelen met zeer hoge huurwaarden, aan de zijstraten kavels met gemiddelde tot hoge huurwaarden en de stukjes grond in stegen en sloppen hebben een lage tot zeer lage huurwaarde.¹² De oorzaak voor zowel de hoge huurwaarden langs de Oudegracht als de lage huurwaarden langs de stegen en sloppen, komt voor een groot deel voort uit de mogelijkheden die de bestaande infrastructuur en omgeving vanaf de Middeleeuwen bood.¹³

In eerste instantie lag hier vanaf de Oudegracht een helling van ongeveer 80 meter, waar de schepen op het land getrokken werden. Van die hellingen zijn

**"DE GROTERE PANDEN
KENDEN VEEL APARTE
KAMERTJES, WAAR
DE MINSTBEDEELDEN
GEHUISVEST WAREN EN
DE STEEGJES STONDEN
BEKEND ALS HET MEEST
ARMOEDIGE GEBIED VAN
UTRECHT, WAAR 'LOS-
BANDIG GELEEFD' WERD"**

archeologische resten aangetroffen.¹⁴ Aan het eind van die helling stond oorspronkelijk een rij huizen van rijke handelaren. Toen in de twaalfde eeuw de oevers van de Oudegracht fors opgehoogd werden, was huizenbouw langs de gracht mogelijk en splitste men de percelen op. De clusters van percelen met lage huurwaarden ontstonden, omdat er verspreid tussen de kavels paden van de hoofdstraat naar de Oudegracht liepen. Daarlangs bouwden de rijke koopmannen huisjes voor hun personeel of ambachtslieden.¹⁵ Onderzoek toont aan dat hier handwerklieden woonden als kuipers, zadelmakers, 'kledermakers' en steenbakkers, die vaak een werkplaats achter het woonhuis hadden, maar ook winkeliers met een verkoopruimte aan de voorkant.¹⁶ Tot 1533 kwam de stedelijke Raad in het Schoonhuis bijeen, een complex gelegen over de hele breedte van deze wijk. In 1533 vertrok de Raad naar de overkant van de Oudegracht en werd het Schoonhuis een marktgebouw.¹⁷

Het bouwhistorisch onderzoek vormt een aanvullende verklaring voor de residentiële segregatie van woonblok Turkije I. Juist rond stegen en sloppen vond verdichting van de bebouwing plaats en niet aan de hoofdstraat en de Oudegracht. Door de aanwezigheid van een belangrijke bestuursorganisatie in het woonblok en een haven aan de overkant, vormde deze wijk een economisch en bestuurlijk centrum. Net als in de eerdergenoemde

Hollandse steden woonden de sociaaleconomische elite aan de Oudegracht en de hoofdstraten, de gegoede burgers aan de zijstraten en de arme arbeiders en ambachtslieden in de sloppen en stegen.

WOONBLOK ZWARTE KNECHTEN

Ook dit woonblok laat een duidelijke scheiding zien tussen de huurwaarden van de grote percelen aan de Oudegracht en de kleinere percelen aan de zijstraten en sloppen.¹⁸ De kavels met hoge tot zeer hoge huurwaarden bevinden zich zonder uitzondering aan de Oudegracht. De stukken grond met de lage huurwaarden lagen in dit woonblok, op één uitzondering na, achter deze grote kavels langs (voormalige) stegen die niet altijd op de stadsplattegronden zichtbaar zijn.¹⁹ Binnen dit onderzoek vinden we in dit woonblok het hoogste aantal percelen met lage huurwaarden. Voor het spreidingspatroon van de huurwaarden in dit gedeelte van de stad biedt de bouwgeschiedenis een onderbouwing.

Op een stadsplattegrond uit 1619 is een zeer dichte bebouwing op binnenterreinen achter de grote percelen zichtbaar.²⁰ Hieruit valt te concluderen dat er, hoewel niet altijd goed zichtbaar op de stadskarten, net als in het vorige woonblok steegjes moeten hebben gelegen, omdat anders het binnenterrein met de kleine zelfstandige kavels niet toegankelijk zou zijn geweest.



Afbeelding II: Percelen aan de Oudegracht circa 1200. Linksboven zijn de langgerechte percelen langs de Oudegracht zichtbaar, met aan beide uiteinden bebouwing. Daaronder ligt de Buurkerk. Bron: www.bouwgeschiedenisutrecht.nl.

We weten ook dat de zogenaamde Eloyensteeg in de zeventiende eeuw nog een zelfstandige steeg met toegang tot een achttal huizen of 'kameren' vormde. Die steeg werd opgenomen in het gebouw van het Sint Eloyen Gasthuis, maar in 1832 was daar nog steeds een cluster van percelen met lage huurwaarden zichtbaar. Het gasthuis was eigenaar van deze kleine kavels. Het smedengilde Sint Eloy bood de leden en hun weduwen hier een rustige oude dag aan in kleine huisjes.²¹

In dit woonblok bezat de Buurkerk een achttal percelen die de allerlaagste huurwaarden van mijn onderzoek kende. Deze woningen zullen vooral vanuit de armenzorg bestemd zijn geweest voor de allerarmsten onder de parochianen. De kleine huizen in dit gebied stonden bekend als krotwoningen met zeer onhygienische woonomstandigheden. De grote-

re panden kenden veel aparte kamertjes, waar de minstbedeelden gehuisvest waren en de steegjes stonden bekend als het meest armoedige gebied van Utrecht, waar 'losbandig geleefd' werd.²² De zorg voor de minderbedeelden die in de kleine woningen gehuisvest werden, heeft zichtbaar invloed behouden op de huurwaarden van de percelen in 1832.

De scheiding in de huurwaarden van dit woonblok kan mede verklaard worden aan de hand van de ontwikkeling van de middeleeuwse bebouwing aan de Oudegracht. Deze percelen lagen direct aan de overkant van het bisschoppelijk paleis en men bouwde er na 1125 al woningen, winkels en werkplaatsen met een specifieke handelsfunctie, zoals archeologen aan toonden met gevonden houten bebouwing uit de dertiende eeuw. Langs de 'markt voor lijnwaet', de huidige Lijnmarkt, ston-

den vanaf 1200 'de best gebouwde en voor de handel geschikte huizen'.²³ Waar de allerarmsten hun woonplek waarschijnlijk niet konden kiezen, woonden zij wel om de hoek bij de rijke handelaren die een woning op deze economische toplocatie prefereerden.

WOONBLOK 'T FORTUIJN

De huurwaarden van dit woonblok dat aan de noordkant van 'de Bocht' in de Oudegracht ligt, laten een opvallend eenduidig beeld zien, wat een ander scheidingspatroon geeft dan aangetroffen in Amsterdam, Delft en Alkmaar.²⁴ Er was grotendeels sprake van hoge tot zeer hoge huurwaarden met slechts één concentratie van percelen met lage tot zeer lage huurwaarden.²⁵ Uitgaande van de premisse dat de elite veelal langs belangrijke grachten

en hoofdstraten woonde, waren alle straten van dit woonblok prominent. De vraag is of de bouwgeschiedenis licht kan werpen op deze constante huurwaarden.

Het wekt geen verbazing dat de kavels met lage huurwaarden langs een tweetal doodlopende stegen lagen.²⁶ In dit woonblok treffen we echter nog een drietal stegen aan, maar opvallend genoeg hadden de percelen aan weerszijden een gemiddelde tot hoge huurwaarde.²⁷ Het is de bouwhistorie die een verklaring biedt. Vanaf de zestiende eeuw tot de negentiende eeuw stonden in dit woonblok de huizen Sint Barbara en het Sint Laurentius. Deze twee gasthuizen bevonden zich op twee aan elkaar grenzende percelen. Op de plattegronden zijn twee stegen zichtbaar die langs een zijde van de gasthuizen toegang bieden tot een grote binnentuin.²⁸ Langs deze stegen was geen sprake van

kleine percelen die bebouwd konden worden en dat biedt een verklaring voor het feit dat we er in 1832 geen lage huurwaarden aantroffen.

De geschiedenis van de bebouwing biedt nog een aanknopingspunt voor de verklaring van de hoge tot zeer hoge huurwaarden. In dit woonblok stond vanaf 1367 de stadswaag en bekend is dat er hier in 1461 een stadskraan aan het water van de Oudegracht stond. Dit was het centrum van de handel en, ondanks het lawaai, stonden er vanaf de dertiende eeuw

1832 en voor de langdurige invloed op de residentiële segregatie.

WOONBLOK TURKIJE II

In het woonblok Turkije II is het heersende idee over de residentiële segregatie nauwelijks vergelijkbaar met die van andere Hollandse steden. De huurwaarden van de kavels in dit woonblok bewegen zich tussen zeer laag en gemiddeld. Juist aan de Oudegracht treffen we maar één perceel aan met een zeer hoge huurwaar-

"DE KLEINE KAVELS MET LAGE HUURWAARDEN ONDERAAN DE BURCHTMUUR BLEVEN BESTAAN EN TOEN DE MUUR WERD AFGEBROKEN, BOUWDE MEN GROTE HUIZEN OP HET RUSTIGE BINNENTERREIN ROND DE DOM EN NIET AAN DE OUDEGRACHT"

grote stenen koopmanshuizen, met veel opslagruimte, waarvan één zelfs een stadskasteel genoemd werd: Huis Ruijtenberch. Aan de overzijde van de straat stond het stadhuis, gevormd uit een aantal grote herenhuizen en daarmee had dit deel van de Oudegracht een hoog aanzien.²⁹

Ook opvallend in dit woonblok is het feit dat, op één uitzondering na, steeds twee kavels die aan elkaar grensden en over de hele breedte van het blok lagen in bezit waren van dezelfde eigenaar.³⁰ Het bezit van kavels over de hele breedte door één eigenaar is mijns inziens, naast het feit dat hier koopmanshuizen met veel opslagruimte stonden, een aannemelijke verklaring voor het behoud van de hoge tot zeer hoge huurwaarden van deze percelen in

de. Het hele woonblok bestaat uit percelen met huurwaarden die variëren van zeer laag tot hoog, waarbij de kavels met de lage huurwaarden maar deels geclusterd zijn.³¹ Deze wijk veranderde in de onderzochte periode qua bebouwing het meest, wat ook op de stadsplattegronden waarneembaar was.³² De geringe afmeting van de hier gelegen percelen en de daardoor lagere huurwaarden, werd mijns inziens sterk beïnvloed door de bouwgeschiedenis van de Buurkerk.

De eerste parochiekerk van Utrecht werd, zoals vaker wordt aangetroffen bij riviernederzettingen, in de late elfde eeuw achter de huizen aan de Oudegracht gebouwd. Vanaf 1370 breidde het kerkgebouw zich uit, ten koste van de be-



Afbeelding III: Percelen aan de Vischmarkt circa 1320. Rechts aan het water van de Oudegracht zijn net de puntaken van de huisjes op de kleine percelen langs de Vischmarkt zichtbaar met rechts daarvan de grote percelen en grote gebouwen. Bron: www.bouwgeschiedenisutrecht.nl.

staande huizen. Toen in de zestiende eeuw een muurtje aan de noordzijde van de kerk werd afgebroken ontstond hier, aan de zuidkant van de hoofdstraat uit woonblok Turkije I, ineens ruimte voor percelen van een bescheiden formaat, waar kleine huizen op gebouwd werden.³³ Zo biedt de bouwgeschiedenis een verklaring voor het feit dat er aan één zijde van de hoofdstraat kavels met hoge huurwaarden en aan de andere zijde percelen met gemiddelde huurwaarden lagen.

In dit woonblok zien we nog een vorm van atypische residentiële segregatie op straatniveau. Ten zuiden van de Buurkerk lag een rij van twintig dubbele percelen, met bebouwing op de kop van de kavels en aan weerszijden een hoofdstraat.

De ene zijde van de percelen kende gemiddelde tot hoge huurwaarden en de andere zijde enkel zeer lage tot lage huurwaarden. Ook hier biedt de bouwgeschiedenis een verklaring. Aan de noordzijde lag een belangrijke hoofdstraat, die rechtstreeks naar de burcht van de bisschop liep. Er lagen grote, diepe kavels en de eigenaars splitsten blijkbaar later een kleiner deel van hun kavel af. Zo bleven er relatief grote kavels aan de ene zijde bestaan en ontstonden er kleinere percelen met lagere huurwaarden aan de andere zijde.³⁴

Om vanuit de omliggende wijken naar de kerk te kunnen lopen, werden speciaal stegen vrijgehouden en rond die stegen zien we in 1832 dan ook een concentratie van kleine kavels, met lage tot

"DE ONTWIKKELING VAN DE UNIEKE MIDDELEEUEWSE WERVEN EN WERFKELDERS BEÏNVLOEDDE VOOR EEN GROOT DEEL DE HUURWAARDEN IN 1832 VAN DE PERCELEN AAN DIT DEEL VAN DE OUDEGRACHT"

zeer lage huurwaarden.³⁵ De kleine percelen in dit blok waren vaak in bezit van de kerk, wat doet vermoeden dat hier arme parochianen woonden. Opvallend is dat uit een akte van 1469 blijkt dat toen kanunnik Soudenbalch een 'statig huis' liet bouwen, hij aan de overkant een doorgang liet maken die hem vrij zicht op de Buurkerk bood. Het uitzicht op de huisjes in die steeg met zeer lage huurwaarden nam hij blijkbaar voor lief.³⁶ Een ander invloedrijk persoon was de bekende zuster Bertken (1426/1427 – 1514), die het vergroten van de Buurkerk verdraagde. Zij liet zich in 1457 als kluizenares inmetselen in het koor van de kerk. Hoewel er al snel behoefte was aan meer koren, kon door de kluis van zuster Bertken niet uitgebreid worden. Pas na haar dood in 1514 werd de vergroting van het koor gerealiseerd.³⁷ Het gebruik van de grond werd zo beïnvloed door heel persoonlijke en godsdienstige motieven. Ook dat verheldert de hoogte van de huurwaarden van de om de kerk liggende percelen in 1832. De sociaaleconomische minderbedeelden woonden hier het dichtst in de buurt van bestuurlijke en godsdienstige activiteiten, omdat er sprake was van armenzorg. Ook is duidelijk dat de elite niet aan dit deel van de Oudegracht wilde resideren.

WOONBLOK PAPENVAANDEL

Dit blok aan de rechterkant van de Oudegracht laat opnieuw een atypisch beeld zien van de residentiële segregatie. De enige concentratie zeer lage huurwaarden bevond zich rond de steegjes die al in de Middeleeuwen naar het kapittel van de Dom liepen. Bij de rij kavels die zich aan de 'Vischmarkt' direct aan de Oudegracht bevonden, werden echter percelen met zeer lage tot lage huurwaarden afgewisseld met terreinen met gemiddelde huurwaarden. Opvallend is dat de percelen met de zeer hoge huurwaarden juist achter huisjes aan de Oudegracht lagen en niet aan het water.³⁸ Ook voor deze wijk is het interessant om de bouwhistorie als basis te nemen om te verklaren waarom veel percelen met zeer hoge huurwaarden hier niet aan de belangrijke gracht lagen.

Dit gebied vormde het centrum van de geestelijke macht. Hier woonde de bisschop, logeerde de keizer en lagen een drietal immuniteiten. De stadsplattegronden laten zien dat hier de burcht van de bisschop, het paleis voor de keizer, de Domkerk en de Domtoren stonden en dat er tot ver in de zestiende eeuw de immuniteiten van de Dom, Salvator en de Paulusabdij lagen, die allemaal de huurwaarden van de percelen sterk beïnvloed hebben. Deze immuniteiten werden in de

loop van de zeventiende eeuw opgeheven. In 1832 lagen de percelen met een hoge huurwaarde grotendeels in de voormalige immuniteiten en de paar huizen met een lagere huurwaarde net buiten de muren van het Bisschopshof.

Ook hier biedt de bouwgeschiedenis van de stegen en de dicht achter elkaar staande dubbele rij woningen direct gelegen aan de Oudegracht een verklaring voor de huurwaarden van de percelen. Op de stadsplattegronden zijn op de 'Vischmarkt' twee rijen huizen weergegeven, die tegen elkaar aan lijken te staan.³⁹ Al voor 1200 werd hier een vismarkt gehouden onder aan de muur rond de burcht. Visverkopers bouwden er houten huisjes op de kleine percelen die er door de eeuwen heen bleven staan.⁴⁰ Binnen de burchtmuur lagen de immuniteiten van het Domkapittel en Oudmunster. In de dertiende eeuw werden delen van de Burchtgracht gedempt om de bouw van claustrale huizen voor het domkapittel en Oudmunster mogelijk te maken.⁴¹ Al in de veertiende eeuw kochten rijke, niet-geestelijke burgers deze claustrale huizen. Het was binnen immuniteiten immers verboden om handel te verrichten of een ambacht uit te oefenen en daardoor waren deze gebieden een oase van rust, waar het prettig wonen was.⁴² In

1832 bleek de grootte van de percelen gehandhaafd en daarmee ook de hoge huurwaarden van de kavels die binnen deze voormalige immuniteiten lagen.⁴³

De verdwenen burchtmuur vormt een belangrijke stadsmorfologische verklaring voor het verschil in huurwaarden tussen de percelen langs de 'Vischmarkt' in 1832 en de kavels met zeer hoge huurwaarden erachter. De kleine kavels met lage huurwaarden onderaan de burchtmuur bleven bestaan en toen de muur werd afgebroken, bouwde men grote huizen op het rustige binnenterrein rond de Dom en niet aan de Oudegracht. De visverkopers werkten en woonden op een economische toplocatie en de elite was tevreden met de rust van de voormalige immuniteiten en blijkbaar hielden ze dit graag in stand, zonder de behoefte hun perceel richting de Oudegracht uit te breiden.

WOONBLOK OUDEGRACHT

In aanvulling op het idee dat de elite aan belangrijke grachten en hoofdstraten verbleef, zal in deze laatste paragraaf betoogd worden dat langs dit deel van de Oudegracht een interessant residentieel patroon zichtbaar is. De verklaring van de atypische residentieële segregatie langs het water komt voor een groot deel uit de

bouwgeschiedenis voort. Het is wel van belang om te vermelden dat de percelen die in het kwintiel 'zeer hoge huurwaarden' vielen, de laagst mogelijke huurwaarde van dat kwartiel hadden. Echt zeer hoge huurwaarden kwamen er niet voor.⁴⁴ De ontwikkeling van de unieke middeleeuwse werven en werfkelders beïnvloedde voor een groot deel de huurwaarden in 1832 van de percelen aan dit deel van de Oudegracht.

Deze bijzondere bebouwing in de Lage Landen kwam verder alleen op zeer kleine schaal in Leeuwarden voor. In de veertiende en de vijftiende eeuw bouwden de inwoners van Utrecht de meeste werfkelders aan de Oudegracht. Omdat de hellingen waar de boten op het land werden getrokken steeds steiler werden en de huizen in de veertiende eeuw opgeschoven richting het water, werd uiteindelijk een loodrechte wand opgetrokken. De percelen aan de Oudegracht waren, samen met de ervoor gelegen kade of werf, particulier eigendom. De straat die voor de huizen langsliep was echter in het bezit van de stad. Door historici en archeologen wordt over het algemeen aangenomen dat een slimme koopman een tunneltje onder de straat doorgroef naar de diepliggende Oudegracht, zodat hij zijn koopwaar direct in de kelder kon opslaan. Vervolgens werden de bestaande tunneltjes verbreed en zo ontstonden de unieke werven met hun werfkelders, die extra ruimte voor bebouwing boden. De werfkelders werden soms als woning ingericht, maar dat raakte al snel in onbruik. Voor het overgrote deel werd de werfkelder bedrijfsmatig gebruikt, namelijk als opslag of werkruimte.⁴⁵

Langs de Oudegracht woerden de Utrechtse bewoners met de daar be-

schikbare bouwgrond en als gevolg daarvan was er sprake van lokaal zeer intensief ruimtegebruik, dat langdurige gevolgen heeft gehad voor de huurwaarden van de percelen met een werf. Zo ontstond door de eerdergenoemde uitbreiding van de Buurkerk een zeer specifieke vorm van bebouwing op de werf. De vergroting van de kerk zorgde ervoor dat de houten aanbouw aan de voorkant van de aangrenzende huizen moest verdwijnen en dit werd gecompenseerd door een uitbouw aan de achterkant boven de werf. Er ontstond een diep huis, waarbij de voorkant aan de straat en de achterkant aan het water van de Oudegracht stond.⁴⁶

In de veertiende eeuw eiste het gemeentebestuur van Utrecht dat er een strook van de werf vrijgehouden werd voor de markten, maar ambachtslieden bouwden er steeds vaker werkplaatsen, hoewel het officieel enkel brouwers, zeepzieders en textielververs was toegestaan hun werf te bebouwen. De werkplaatsen werden vaak voor de eigen woning en bovenop de bestaande werfkelder en werven geplaatst. De woningen op de percelen werden hier in de loop van de eeuwen vooral uitgebreid in de richting van het water van de gracht.⁴⁷ Dat verklaart waarom er sprake was van gemiddelde tot hoge huurwaarden van deze kavels langs de Oudegracht in 1832. Een perceel op deze locatie kon niet vergroot worden, wel intensiever bebouwd.

De percelen aan de overzijde van de Oudegracht langs de Donkere Gaard hebben een geheel andere bouwhistorie, die een verklaring biedt voor de gemiddelde huurwaarden van het merendeel van de percelen aan het begin van de negentiende eeuw. De grond, grenzend aan de

bisschoppelijke boomgaard, werd in 1238 in één keer door bisschop Otto III van Holland geschonken aan het kapittel van Oudmunster. Het kapittel bouwde hier zelfstandige woningen aan de waterzijde. In eerste instantie hadden de percelen nog een smalle werf, maar ook hier werd aan de zijde van het water uitgebouwd.⁴⁸ Deze percelen grensden met één zijde aan de Oudegracht en aan de andere zijde aan de straat langs de Donkere Gaard, waardoor de oppervlakte vanaf de dertiende eeuw al beperkt was en daarmee tot in 1832 invloed bleef houden op de huurwaarden van de kavels.

CONCLUSIE

Het bovenstaande leidt tot de slotsom dat de residentiële segregatie langs 'de Bocht' aan de Oudegracht in Utrecht in 1832 op mesoniveau geen eenduidig patroon van residentiële segregatie kende en sommige woonblokken een uniek spreidingspatroon kenden. De stedenbouwkundige ontwikkeling van Utrecht sinds de Middeleeuwen helpt dit atypische patroon van de gemiddelde huurwaarden van de percelen in de subwijken te verhelderen.

Niet alleen de elite woonde langs de Oudegracht, maar ook vishandelaren en ambachtslieden vonden er een plek. Tegen de achterkant van de statige huizen die gebouwd waren op de percelen van de voormalige immuniteiten, leunden de kleine huizen van de 'Vischmarkt' aan de Oudegracht. Langs hoofdstraten resideerden niet alleen rijke burgers, maar ook armen die in gasthuizen verbleven. Kanunnik Soudenbalch bouwde dan wel in een 'statig huis' met vrij zicht op de Buurkerk, maar links en rechts van deze doorkijk, be-

vonden zich kleine percelen, waar de minderbedeelden zich ophielden.

Uit mijn onderzoek is af te leiden dat de middeleeuwse bouwhistorie van het centrum Utrecht van invloed was op de grootte van percelen en daarmee op de huurwaarden en de sociaaleconomische klasse die er leefde. Voor mensen met een lager inkomen werd de woonlocatie door anderen bepaald, zoals vandaag de dag ook het geval is bij sociale woningbouw. Ook nu kunnen sociaaleconomisch minderbedeelden hun woonwensen alleen realiseren binnen een door anderen vastgestelde woonlocatie. De meer gegoede burgers zijn in staat hun woonwensen omtrent locatie aan te passen en die zelf te kiezen of te verwezenlijken. Zonder analyse van de bouwhistorie zou dit spreidingspatroon niet volledig te verklaren zijn.

Astrid de Bruin is een masterstudent stads- en architectuurgeschiedenis aan de Universiteit van Amsterdam, met als specialisatie de middeleeuwse binnenstad van Utrecht. Haar scriptie werd begeleid door dr. C.M. Lesger.

Noten

1. HisGis is een project van de Fryske Akademy, onder leiding van Hans Mol en Johan Feikens, die mij van de data over de stad Utrecht hebben voorzien. Deze data zijn door Clé Lesger verwerkt tot een kaart met huurwaarden van gebouwen en percelen en een Excel-sheet. Ik ben hen zeer erkentelijk voor hun bijdrage. https://www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/utrecht/atlas_utrecht-1/het-kadaster/gewesten/utrecht/utrecht (Geraadpleegd juni 2021).
2. C. Lesger en M. van Leeuwen, 'Residential Segregation from the Sixteenth to the Nineteenth Century: Evidence from the Netherlands', *Journal of Interdisciplinary History* 42 (2011) 333-369; C. Lesger, M. van Leeuwen en B. Visser, 'Residentiele segregatie in vroeg-moderne steden. Amsterdam in de eerste helft van de negentiende eeuw', *Tijdschrift voor sociale en economische geschiedenis* 10 2 (2013) 102-132; W. van den Berg, M. van Leeuwen en C. Lesger, 'Residentiele segregatie in Hollandse steden. Theorie, methodologie en empirische bevindingen voor Alkmaar en Amsterdam, 16e-19e eeuw', *Tijdschrift voor Sociale Geschiedenis* 24 4 (1998) 403-436.
3. Lesger, Van Leeuwen en Visser, 'Residentiele segregatie in vroeg-moderne steden. Amsterdam in de eerste helft van de negentiende eeuw', 104, 115, 117, 119, 333-369; Van den Berg, Van Leeuwen en Lesger, 'Residentiele segregatie in Hollandse steden', 435.
4. Mij is alleen het onderzoek van A.H. van Drunen, 's-Hertogenbosch, van straat tot stroom (Proefschrift Bouwkunde Technische Universiteit Delft, Delft 2001) bekend, waarbij geen gebruik is gemaakt van HisGis.
5. C. Denig heeft in 1995 in zijn boek, *Utrecht, van ancien régime tot nieuwe tijd. De bewoning van de Utrechtse binnenstad en haar ruimtelijke structuur, 1793 - 1891* (Utrecht 1995) de residentiele segregatie onderzocht, maar op macroniveau. Hij verklaarde deze wel af en toe op basis van de bouwhistorie.
6. Minuutplannen zijn kadastrale basiskaarten en een Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel (OAT) bevat de eigendomsgegevens per kadastraal perceel zoals de eigenaar, gebruik en oppervlakte. Deze gegevens werden geregistreerd in de volgorde van de secties en de perceelnummers op de minuutplannen.
7. M. Conzen, Alnwick, Northumberland: A study in town-plan analysis. *Institute of British geographers* 27 (1960) Preface, iii, ix, xi, 1, 3 en 122.
8. Een immuniteit was een gebied waar slechts kerkelijk recht gold.
9. A. Ross, Het eerste stadhuis van Utrecht, een belangrijke verbouwing in 1546, *Jaarboek Oud Utrecht* (1989), 37-57, aldaar 37; R. de Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde'. *Geschiedenis van de stad Utrecht* (Utrecht 2000) 193; ; J. Struick, *Utrecht door de eeuwen heen* (Utrecht en Antwerpen 1984)134.
10. De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde', 11-53, 89; Struick, *Utrecht door de eeuwen heen*, 13-32.
11. Lesger en Van Leeuwen, 'Residential Segregation from the Sixteenth to the Nineteenth Century', 333; Lesger, Van Leeuwen en Visser, 'Residentiele segregatie in vroeg-moderne steden. Amsterdam in de eerste helft van de negentiende eeuw', 104, 115, 117, 119, 333-369; Van den Berg, Van Leeuwen en Lesger, 'Residentiele segregatie in Hollandse steden', 435.
12. Lesger, Van Leeuwen en Visser, 'Residentiele segregatie in vroeg-moderne steden', 104.
13. J. van Deventer, Plattegrond van de stad Utrecht (1565-1570) Utrechts archief, 214260; N. van der Monde, Plattegrond van het terrein tussen het Janskerkhof/de Domkerk en de stadsbuitengracht (noordwestzijde) te Utrecht (gebaseerd op de situatie van 1572) Utrechts archief, 214010; Plattegrond van de stad Utrecht uit: G. Braun en F. Hogenberg, *Civitates orbis terrarum* (1572) Utrechts archief, 214006; W. Silvius, Plattegrond van de stad Utrecht (1582), Utrechts archief, 2214014; J. van den Aevele, Plattegrond van de stad Utrecht (1618). Utrechts archief, 216010.
- Plattegrond van de stad Utrecht (1642) uit: J. Blaeu, Tooneel der Steden van de Vereenighde Nederlanden met hare beschrijvingen (1649) Utrechts archief, 214022; J. van Vianen, Plattegrond van de stad Utrecht (1695) Utrechts archief, 216018; L. Praalder, e.a., Plattegrond van de stad Utrecht (1776) Utrechts archief, 216705.W.A.M. Kalkman, Kadastrale kaart (minuutplan) van de gemeente Utrecht, Sectie C (1821) Utrechts archief, 818095.
14. M. Dolfijn, E. Kylstra en J. Penders, *Utrecht. De huizen binnen de singels. Beschrijving* (Den Haag, 2011) 9, 39, 48-54; T. van Ginkel, e.a., *Utrecht aan de werf* (Utrecht 1987) 19-22.
15. De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde' 71; Dolfijn, Kylstra en Penders, *Utrecht*, XXIII en 21.
16. HisGis.
17. Dolfijn, Kylstra en Penders, *Utrecht*, 20; L. Noordegraaf, *Atlas van de Nederlandse marksteden* (Utrecht en Antwerpen 1985) 35 en 38; A. Ross, Het eerste stadhuis van Utrecht, een belangrijke verbouwing in 1546, *Jaarboek Oud Utrecht* (1989), 37-57, aldaar 37; De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde', 193; J. Struick, *Utrecht door de eeuwen heen*, 134.
18. HisGis.
19. Zie voetnoot 13.
20. Ibidem.
21. Website Sint Eloyen Gasthuis, http://sinteloy.nl/?page_id=65 (Geraadpleegd mei 2021).
22. Struick, *Utrecht door de eeuwen heen*, 347 en 348.
23. De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde', 71, 90, 91, 97 en 364.
24. HisGis.
25. Lesger en Van Leeuwen, 'Residential Segregation from the Sixteenth to the Nineteenth Century', 333; Lesger, Van Leeuwen en Visser, 'Residentiele segregatie in vroeg-moderne steden. Amsterdam in de eerste helft van de negentiende eeuw', 104, 115, 117, 119, 333-369; Van den Berg, Van Leeuwen en Lesger, 'Residentiele segregatie in Hollandse steden', 435
26. Zie voetnoot 13.
27. HisGis.
28. N. van der Monde, Utrecht en derzelver fraaije omstreken. Beknopt overzicht dier stad en provincie, in hare bijzonderheden uit 1842, 33; B. Poortman, Stegenrapport oude stad Utrecht. Inventarisatie van de oudste en de kleinste wegen (2019) stegen 68 - 72.
29. De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde', 142; Van der Monde, *Utrecht en derzelver fraaije omstreken*, 39.
30. HisGis.
31. Ibidem.
32. Zie voetnoot 13.
33. Dolfijn, Kylstra en Penders, *Utrecht*, 9, 145 en 148.
34. Gemeente Utrecht, *Sporen in de stad*, (Goudriaan 2008)
- 40; Dolfijn, Kylstra en Penders, *Utrecht*, 14, 34, 430; Brugman, Buiters en Van Vliet, *Markten in Utrecht*, 25, 33-34
35. Poortman, *Stegenrapport*, stegen 97 en 98; Struick, *Utrecht door de eeuwen heen*, 347 en 348.
36. Poortman, *Stegenrapport*, steeg 100.
37. L. Bogaers, *Aards, betrokken en zelfbewust. De verwevenheid van cultuur en religie in katholiek Utrecht, 1300-1600* (Utrecht 2008) 131.
38. HisGis.
39. Zie voetnoot 13.
40. De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde', 89; J. Terlingen, *De geschiedenis van Vismarkt 13 in Utrecht*, 13.
41. Een kanunnikenhuis of claustraal huis is een (stads) woning die in de Middeleeuwen bewoond werd door een kanunnik, die in tegenstelling tot een monnik wel het terrein mocht verlaten en eigen bezittingen mochten hebben' uit De Bruin, ed., 'Een paradijs vol weelde'
42. C. Wilmer, De veranderingen in het Utrechts stadsbeeld van ca. 1570 tot ca. 1620, *Jaarboek Oud-Utrecht* (1978) 89-105, aldaar 93-95 en 104-105.
43. HisGis.
44. HisGis.

45. Van Ginkel, e.a., *Utrecht aan de werf*, 16-22; De Bruin, ed., *'Een paradijs vol weelde'*, 105; Dolfin, Kylstra en Penders, *Utrecht*, 15; Gemeente Utrecht, *Werken aan de werf*, publicatiebrochure (Goudriaan 2008); Website Bouwgeschiedenis van Utrecht, <http://www.bouwgeschiedenisutrecht.nl/project/werven/> (Geraadpleegd mei 2021).
46. Dolfin, Kylstra en Penders, *Utrecht*, 23, 60-65, 82 en 83; Van Ginkel, e.a., *Utrecht aan de werf*, 75.
47. Van Ginkel, e.a., *Utrecht aan de werf*, 72-75.
48. Dolfin, Kylstra en Penders, *Utrecht*, 23, 60-65, 67; Van Ginkel, e.a., *Utrecht aan de werf* (Utrecht 1987), 25-27, 35-36, 47, 50-53, 73, 75 en 77.