

De 14e-eeuwse verkaveling van Boeltgens camp in Utrecht

J.W.J. Burgers

Inleiding

Het onderzoek naar de ruimtelijke structuur en ontwikkeling van de middeleeuwse stad wordt ernstig belemmerd door de aard van het beschikbare bronnenmateriaal. In de baanbrekende studie op dit terrein door J.C. Visser, met als onderwerp de stad Schoonhoven, bleek dit manco duidelijk. De auteur was genoodzaakt zijn informatie voornamelijk te putten uit plattegronden en belastingkohieren uit de 16e tot de 18e eeuw en uit de 19e-eeuwse kadastrale minuutplannen, bronnen derhalve uit latere perioden, toen de door hem onderzochte middeleeuwse ruimtelijke structuur van de stad al lang verder was geëvolueerd, waardoor de interpretatie van de in deze bronnen gevonden gegevens danig werd bemoeilijkt. Visser wist voorts met vrucht gebruik te maken van de geografische toestand van het land vóór dat de stedelijke bebouwing zich daarop vestigde, maar ook die gegevens moesten worden verkregen door extrapolatie van later bronnenmateriaal en van de huidige situatie. Wat deze auteur node miste waren natuurlijk de primaire bronnen voor het historisch onderzoek, de schriftelijke bescheiden uit de bestudeerde periode zelf. Om die reden bleven in deze studie bepaalde vragen onoplosbaar¹.

In het volgende zal de 14e-eeuwse ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven van Boeltgens camp, gelegen in de Oudelle, in het zuidoostelijk deel van het middeleeuwse Utrecht (figuur 1). Naar zal blijken vertoont dit proces veel overeenkomsten met de gelijktijdige ontwikkelingen in Schoonhoven en in andere steden in de Lekstreek, zoals beschreven door Visser. Een nieuw element wordt gevormd door het feit dat we hier niet te maken hebben met een gebiedsuitbreiding van een kleine nederzetting naar buiten toe, maar met een interne ruimtelijke herstructurering in een grote stad. Een tweede bijzonderheid is gelegen in de

omstandigheid dat in het geval van Boeltgens camp wél archiefmateriaal voorhanden is, zelfs in overvloedige mate, waarin de eerste stadia van de genoemde ruimtelijke ontwikkeling zijn vastgelegd.

Deze bronnen bestaan uit een groot aantal pachtbrieven, de akten waarmee het kapittel van Oudmunster, de grondeigenaar van Boeltgens camp, de hofsteden (percelen) aldaar uitgeeft aan Utrechtse burgers en geestelijken, en uit de met de pachtbrieven samenhangende renversalen. Deze bevatten de erkenning (recognitie) door de pachters van hun plichten, meestal beoorkond en bekrachtigd door schout en schepenen van Utrecht of door de officiaal van de bisschop, een enkele keer door de kapittelschout en burenen van de Oudelle. De renversalen werden vaak uitgevaardigd op dezelfde dag als de pachtbrief, dikwijls met insertie van deze².

Naast deze in origineel overgeleverde oorkonden hebben we nog een cartularium met afschriften van akten betreffende de goederen van Oudmunster, voor het grootste gedeelte eveneens pachtbrieven en daarmee samenhangende stukken³. Dit boek, samengesteld in het begin van de 15e eeuw, waarschijnlijk in de jaren 1425-1428, is op de volgende wijze geordend. Het is verdeeld in rubrieken, elk gemerkt met een letter, welke rubrieken weer werden onderverdeeld met behulp van Romeinse cijfers. In deze subrubrieken zijn de oorkonden over de goederen uit één straat bij elkaar geplaatst, waarbij de akten van elke afzonderlijke hofstede in chronologische volgorde werden genoteerd. Door deze topografische opzet zijn de in het cartularium genoemde percelen meestal eenvoudig te lokaliseren, iets wat enkel aan de hand van de inhoud van de akten, vanwege de gebrekkige omschrijving van de ligging van de hofsteden, in vele gevallen niet mogelijk is.

Aan de hand van dit materiaal kunnen de onderzoeksresultaten van Visser derhalve worden getoetst aan een relatief goed gedocu-

menteerd praktijkgeval, terwijl aan diens bevindingen mogelijk nieuwe informatie kan worden toegevoegd, nu echter uit de eerste

hand. Een gedetailleerde beschrijving van de verkeveling van Boeltgens camp wordt hierdoor gerechtvaardigd.



Figuur 1. Jacob van Deventer, plattegrond van Utrecht (1569-1570). Handschrift, 41 x 41,5 cm, schaal ca. 1:8000, het noorden boven. De ligging van de Boeltgens camp is hierop aangeduid. Gemeentearchief Utrecht, Topografische atlas, Ab 26, rechterblad).

Het stratenplan van Boeltgens camp

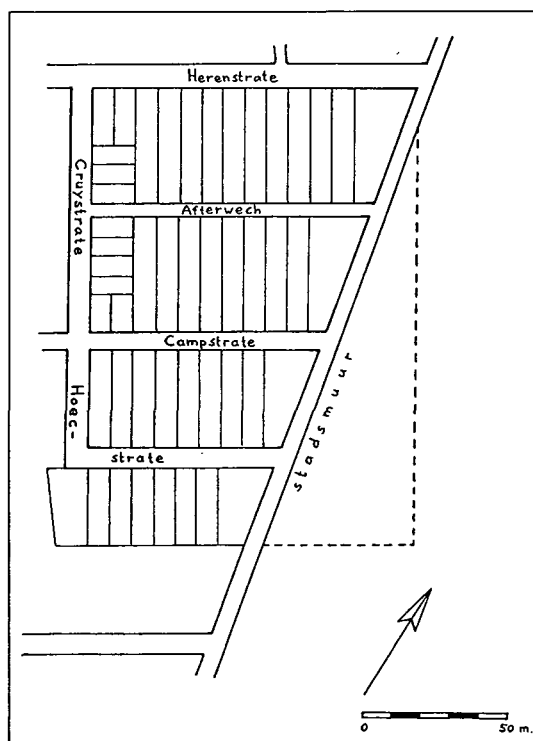
Het onderzoek naar de ruimtelijke ordening van Boeltgens camp dient te beginnen met het middeleeuwse stratenplan ervan, dat, naar zal blijken, nauw samenhangt met de verkaveling van de camp. Bovendien is een juiste identificatie van de straten een eerste voorwaarde voor dit onderzoek (zie de figuren 2 en 3). We gaan hierbij uit van de volgorde in het cartularium: als de in Boeltgens camp gelegen straten vinden we daar achtereenvolgens de *Herenstrate*, de *Campstrate*, de *Cruysstrate*, en de *Hoecstrate*⁴.

De Herenstrate (Heren steghe), die nog steeds deze naam draagt, is genoemd naar de stichters ervan, de heren (kanunniken) van Oudmunster. De eerste vermelding van de straat vinden we in 1348⁵; in 1377 wordt zij omschreven als de *nywesteghe die gheheten is der Herenstrate*⁶. 'Nieuwe Steeg' was blijkbaar een alternatieve benaming voor deze straat, want nog in 1468 wordt zij de *nye stege* genoemd, zonder nadere omschrijving⁷. De breedte van de straat varieerde van 35 voet (9,38 m) bij de wal tot 20 voet (5,36 m) in het middelste gedeelte⁸.

Met de Campstrate (Campstraet) moet een oost-west lopende straat bedoeld moest zijn, aangezien in de akten steeds sprake is van hofsteden ten noorden en ten zuiden daarvan. Het kan niet anders of hiermee is de huidige Brigittenstraat bedoeld; inderdaad vinden we een vermelding uit 1597 van de *Campstrate ofte die Brigitten steech*⁹. De oorsprong van beide benamingen is wel duidelijk: de Campstrate is genoemd naar Boeltgens camp (zoals zal blijken liep deze straat midden door het erf), terwijl de naam Brigittenstraat is ontleend aan het klooster van de Brigittijnen dat vanaf de 15e eeuw aan het westelijke gedeelte van de straat gelegen was. De eerste vermelding van de Campstrate treffen we aan in 1346¹⁰. Bij de tweede vermelding, op 3 april 1367, van de *nyewer steghe die gheheten is de Campstrate*¹¹, is waarschijnlijk het oostelijke deel van de straat zijn bedoeld: zoals we zullen zien werd juist in dat jaar Boelt-

gens camp verkaveld, en de al bestaande straat tussen de huidige Nieuwegracht en de camp zal bij die gelegenheid wel zijn doorgetrokken. Het is anders moeilijk te verklaren waarom een al meer dan twintig jaar bestaende straat wordt omschreven als nieuw.

Nu we hebben vastgesteld dat de Brigittenstraat identiek is met de Campstrate, kan met de Cruysstrate (Cruystrate, Cruystraet, Cruustrate, Cruusstraet) niets anders zijn bedoeld dan de huidige Oude Kamp. Deze wordt in 1384 *dwersstrate* genoemd¹², en dat geeft precies de betekenis van de naam weer: de straat die dwars op de hoofdstraten (Herenstrate en Campstrate) staat en deze dus kruist. De Cruysstrate, voor het eerst genoemd in 1370, was twee roeden (7,52 m) breed¹³.



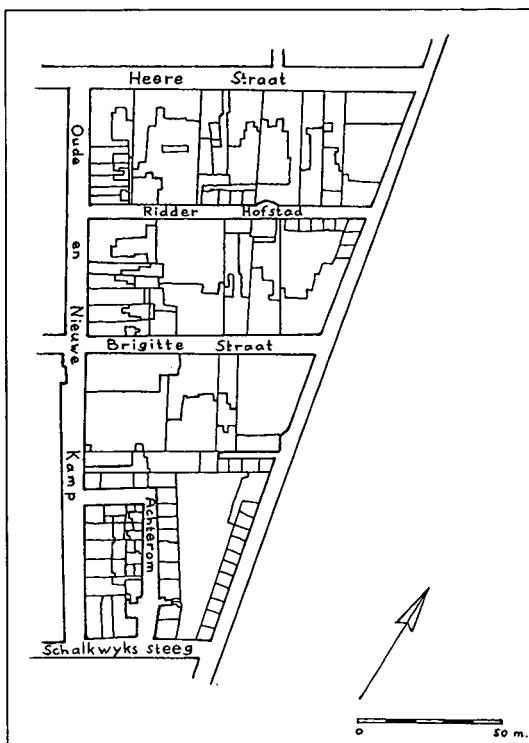
Figuur 2. Boeltgens camp met de in de 14e eeuw uitgelegde hofsteden. Ten oosten van de stadsmuur, binnen de onderbroken lijn, de mogelijke ligging van de Gere.

De Hoecstrate (Hoeckstrate, Hoekstraet, Hoickstraet) liep vanaf de Campstrate in het verlengde van de Cruysstrate zuidwaarts, om daarna met de rechte hoek waaraan de straat haar naam dankt in oostelijke richting af te buigen en op de stadsmuur uit te komen. Deze straat, voor het eerst genoemd in 1373, was eertijds *twee roeden ende derdehalve voete* (8,46 m) breed¹⁴. Het oost-west lopende gedeelte is grotendeels verdwenen; op de kadastrale minuutplan uit 1832 (figuur 3) is in de perceelsindeling de loop ervan nog precies te volgen. Tegenwoordig bestaat het, in versmalde en ingekorte vorm, nog als de Bruntensteeg.

In Boeltgens camp vinden we in 1393 (?) een vermelding van een *stat mure wech*, in 1394 van een *wech vander stat muere*, en in 1461 van een

Stadwech, blijkbaar drie benamingen voor één en dezelfde straat, welke gezien de hofsteden ten oosten en westen ervan blijkbaar van noord naar zuid liep, en zowel ten noorden als ten zuiden van de Campstrate was gelegen¹⁵. Al met al kan met deze wech moeilijk iets anders zijn bedoeld dan de Cruysstrate met in het verlengde daarvan de Hoecstrate. De benaming *Stadwech* lijkt erop te wijzen dat deze straat is aangelegd door de stedelijke overheid, en niet door de grondeigenaar (in dit geval Oudmunster), zoals in die tijd gebruikelijk was¹⁶. Mogelijk is het deze straat die in 1338 door de stad is aangelegd in de Oudelle, op het grondgebied van Oudmunster, en wel in oostelijke richting tot aan de stadsmuur, over de hele breedte van een ongenoemd erf¹⁷. Bij deze gelegenheid zou dan het oost-west lopende deel van de Hoecstrate zijn aangelegd; tegelijkertijd zal wel de verbinding met westelijk deel van de (toen blijkbaar al bestaande) Campstrate zijn geroid (figuur 4A). Het is waarschijnlijk dat rond 1370, toen de namen Hoecstrate en Cruysstrate opdoken, de *Stat mure wech* naar het noorden is doorgetrokken, waarbij het nieuwe gedeelte tussen Campstrate en Herenstrate de naam Cruysstrate kreeg, terwijl het oude gedeelte voortaan Hoecstrate werd genoemd.

Tussen de Herenstrate en de Campstrate tenslotte liep de Afterwech, zo genoemd omdat de percelen aan die twee straten hier hun achteruitgang hadden. Deze straat, de huidige Ridderhofstad, was slechts één roede (3,76 m) breed, zoals ons wordt meegedeeld bij de eerste vermelding ervan in 1367¹⁸. In de 15e eeuw vinden we enige malen de naam Begijnen stege (Beghynen strate, Baghynen stege)¹⁹; de huidige naam is waarschijnlijk ontleend aan het 'Riddershuis' dat hier in 1629 nog stond, op de hofstede van de ridders van Sint Catherina, welke in 1314 vermeld wordt gelegen te zijn *op den Camp*²⁰.



Figuur 3. Plattegrond naar de kadastrale minuutplan (1832). Een nog niet geïnventariseerde kopie van de minuut bevindt zich in de Topografische atlas van het Gemeentearchief Utrecht.

Boeltgens camp in de middeleeuwen

Al sinds vanouds was de Oudelle, of in ieder geval het oostelijk deel daarvan, eigendom van Oudmunster. Binnen dit gebied bezat dit kapittel een terrein, in de stukken *erue* genoemd (dat wil zeggen een onbebouwd stuk grond binnen de stad), dat in 1348 voor het eerst met name wordt genoemd; het heet dan Boelekijns camp²¹. De meest voorkomende schrijfwijze daarna is Boeltgens camp, maar varianten als Boelkenskamp, Boelgens Camp en Boetgens Camp komen regelmatig voor. Het eerste deel van de naam is wel afgeleid van de persoonsnaam Boel(eke), het tweede deel camp betekent in het Middelnederlands 'veld', maar heeft ook al de beperktere betekenis van 'akker', dus een afgeperkt of omheind stuk land van onbepaalde grootte.

De precieze grenzen van Boeltgens camp staan in de bovengenoemde vermelding uit 1348: "aan de zuidzijde van de Herenstrate ligt een kamp genaamd *Boelekijns camp*, welke zich vanaf de helft van die straat (dat wil dus zeggen vanaf de -latere- Cruysstrate) uitstrekt tot aan de stadsmuren". Deze begrenzingen worden bevestigd in de omschrijvingen in de pachtbrieven van de in de camp gelegen hofsteden. Steeds wordt inderdaad de stadswal de oostgrens genoemd²², terwijl de Herenstrate de noordgrens was, want percelen ten noorden van deze straat worden nooit genoemd als zijnde gelegen in de camp²³. De in 1348 niet genoemde zuidgrens blijkt te worden gevormd door de achterzijde van de hofsteden gelegen ten zuiden van de Hoecstrate. De Cruysstrate tenslotte was de westelijke begrenzing, hoewel een enkele keer hofsteden ten westen van deze straat ook worden bestempeld als zijnde gelegen in Boeltgens camp²⁴. Dit moeten we misschien toeschrijven aan het feit dat dit erf na de opdeling ervan in hofsteden op den duur niet meer als een bestaande eenheid werd gevoeld; het begrip Boeltgens camp, eerst de naam van een bepaald perceel, vervaagde tot de bena-

ming van een terrein waarvan men de precieze begrenzingen allengs minder kende. In de akten die dateren van na de verkaveling wordt over de camp dan ook steeds in de verleden tijd gesproken, als over een niet meer bestaand iets²⁵.

Sedert wanneer had Oudmunster nu dit erf in zijn bezit? In ieder geval sedert de meerge-noemde eerste vermelding uit 1348; de pachter is dan Johannes de Werde. Deze vermelding gaat vergezeld van de mededeling dat de camp, samen met zeven toen al opgesplitste hofsteden, blijkens een oorkonde door Oudmunster is gekocht van Amelis uten Weerde, die deze goederen van de proost van het kapittel in leen had gehouden; de laatste schonk ze nu aan deze instelling. De genoemde oorkonde is bewaard gebleven: op 8 mei 1252 verkoopt Amelis aan deken en kapittel van Oudmunster al zijn goederen in de Oudelle, te weten zeven hofsteden en de kamp, samen met een stuk land buiten de stadsmuren in Oudwijk, *Gere* geheten, welke goederen hij in leen hield van de proost van het kapittel²⁶.

Boeltgens camp wordt vaker genoemd. In een goederenlijst van Oudmunster, opgemaakt in 1300, wordt een opsomming van de bezittingen in de Oudelle direct gevolgd door: "de kamp achter de hierboven genoemde hofsteden (in de Oudelle dus), en tegenover deze kamp, buiten de stadsmuren in Oudwijk, 6 morgen met de bijbehorende tienden"²⁷. Deze kamp moet wel Boeltgens camp zijn: het erf wordt ook later nog wel kortweg *die camp* genoemd²⁸, en de kamp uit 1300 lag evenals Boeltgens camp aan de stadswal, ter hoogte van Oudwijk, *achter de Oudelle (retro Oudella)*. In de kapittelrekeningen van 1295 en 1296 komen eveneens een kamp in de Oudelle en een terrein er tegenover in Oudwijk voor; deze worden in overeenkomstige bewoordingen omschreven en zijn dezelfde als de 1300 genoemde percelen. De pachter in 1295 was heer Rotardus de Stelle²⁹.

De 6 morgen lands tegenover de camp, bui-

ten de stadsmuur in Oudwijk, zijn wel identiek met de in 1252 genoemde *Gere*, welke immers eveneens buiten de omwalling lag. Dit stuk land was gezien de naam ervan blijkbaar een geervormig (driehoekig) perceel. Omdat kamp en geer in 1252 samen worden verkocht, en in de latere vermeldingen vlak na elkaar of zelfs in één zin worden genoemd, is het niet onaanneemelijk dat deze twee stukken land aanvankelijk één geheel hebben gevormd. Wanneer we de plattegrond bekijken dringt zich de gedachte op dat het zeer wel mogelijk is dat Boeltgens camp oorspronkelijk een rechthoekig erf was, waarvan door de aanleg van de stadsmuur de zuidoostelijke punt, de *Gere*, is afgevallen (figuur 2). In dat geval moet dit erf ouder zijn dan de stadswal, welke tussen ongeveer 1122 en het begin van de 13e eeuw is gebouwd³⁰.

De verkaveling van Boeltgens camp

Boeltgens camp werd oorspronkelijk, in ieder geval in 1295/6 en 1348 ongedeeld verpacht: in 1295 en 1296 zoals gezegd aan heer Rotardus de Stelle en in 1348 aan Johannes de Werde. Op een zeker moment echter is de camp opgesplitst in een aantal hofsteden, welke afzonderlijk in erfpacht werden uitgegeven. Deze verkaveling is uitgevoerd door de grondeigenaar, Oudmunster; in de pachtbrieven wordt dat feit steevast uitdrukkelijk vermeld.

Wanneer en op welke manier vond de opsplitsing van Boeltgens camp plaats? Twee oorkonden uit 1367 geven antwoord op deze vragen. In de ene verklaart bisschop Jan V van Virneburg dat ten overstaan van zijn officiaal dertien personen hebben erkend dat zij even zovele hofsteden, gelegen tussen Herenstrate en Afterwech, van Oudmunster in eeuwige erfpacht hebben gekregen, en in de andere oorkondt dezelfde dat voor de officiaal negen personen hebben verklaard dat zij negen hofsteden ten zuiden van de Campstrate van het kapittel in erfpacht te hebben ontvangen³¹. De

beide oorkonden zijn, afgezien van de erin genoemde pachters en hofsteden, qua inhoud en bewoording volledig identiek; het is dan ook waarschijnlijk dat ze de schriftelijke neerslag zijn van één rechtshandeling en derhalve tegelijkertijd zullen zijn uitgevaardigd (in beide bestaat de datering alleen uit het jaartal). Uit de naar perceel geordende akten in het cartularium blijkt voorts dat in deze twee akten alle hofsteden ten zuiden van de Herenstrate en van de Campstrate zijn verpacht³². Bovendien is het wel zeker dat deze twee blokken hofsteden bij deze gelegenheid voor de eerste maal zijn uitgegeven: oudere vermeldingen van deze percelen zijn niet bekend, en Oudmunster had, gezien de collectieve uitgifte ervan, op dat moment blijkbaar de beschikking over alle grond in deze twee gedeelten van de camp. In de richting van een eerste uitgifte wijst ook het feit dat deze collectieve pachtbrieven uniek zijn; alle latere akten geven een of meer hofsteden uit aan één pachter, al of niet vergezeld van compagnons of familieleden. Ook het feit dat de bisschop deze twee oorkonden uitvaardigt is ongewoon; voor zover bekend is dit de enige keer dat dit gebeurt (zoals gezegd vinden we meestal de officiaal of de schout en schepenen als oorkonders). Kortom, de hofsteden tussen Herenstrate en Afterwech en tussen Campstrate en Hoecstrate zijn in 1367 hoogstwaarschijnlijk tegelijkertijd en voor de eerste keer in erfpacht uitgegeven. Hieruit volgt dat deze percelen in één keer zijn uitgelegd, en wel, naar we mogen aannemen, korte tijd voor de uitgifte ervan.

Van de andere twee gedeelten van Boeltgens camp, te weten het blok tussen Afterwech en Campstrate en de grond ten zuiden van de Hoecstrate, zijn dergelijke akten met een collectieve eerste uitgifte van de hofsteden niet overgeleverd. Wat het stuk tussen Afterwech en Campstrate betreft, de eerste vermelding van een hier in erfpacht uitgegeven hofstede dateert van 16 augustus van hetzelfde jaar 1367³³. De vroegste vermeldingen van uitgif-

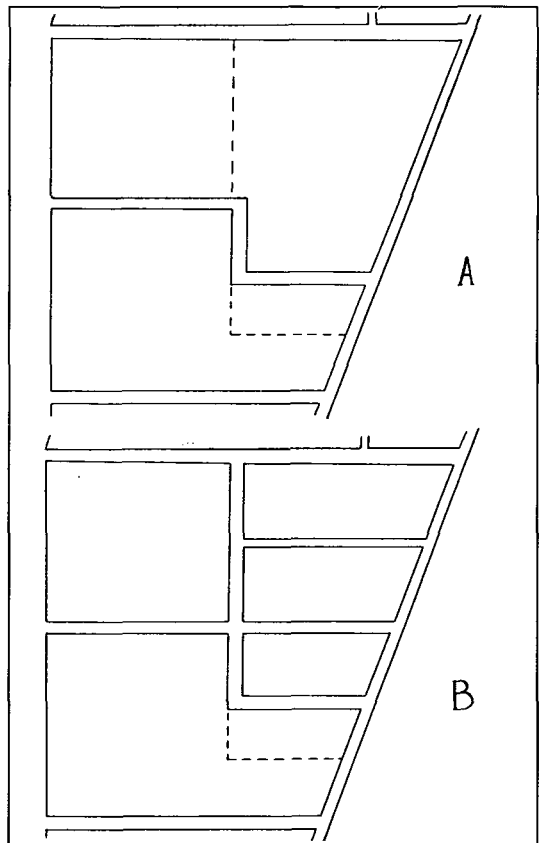
ten van de overige tien hofsteden in dit gedeelte van Boeltgens camp dateren van kort na 1367, en wel uit de jaren 1370-1374³⁴. Het ligt voor de hand te veronderstellen dat ook hier de hofsteden in één operatie zijn verpacht, en dat dit tegelijk met de eerder genoemde uitgiften is gebeurd. Als die veronderstelling juist is dan zijn er twee mogelijkheden: of men heeft om onbekende reden afgezien van een collectieve uitgifte van de elf percelen in één oorkonde, ofwel zulk een oorkonde is wel uitgevaardigd maar al vóór 1425, toen het cartularium werd samengesteld, verloren gegaan.

De strook land ten zuiden van de Hoecstrate vertoont een wat afwijkend beeld. Erfpachtbrieven van de hier gelegen hofsteden treffen we voor het eerst in 1373: op 29 november van dat jaar worden in vier akten de eerste zeven hofsteden ten westen van de stadsmuur uitgegeven³⁵. Gezien deze gelijktijdige verpachtingen hebben we hier vermoedelijk eveneens te maken met een eerste uitgifte van pas uitgelegde percelen; in dit geval heeft dan men wél afgezien van een collectieve pachtbrief. Aangezien in dit blok acht hofsteden waren gelegen moet er één akte, en wel die waarin de achtste en laatste hofsteden wordt uitgegeven, verloren zijn gegaan; de oudste overgeleverde erfpachtverlening van dit perceel dateert uit 1375³⁶. We mogen wel aannemen dat ook deze acht hofsteden pas kort vóór de genoemde datum zijn uitgelegd.

Het heeft er dus alle schijn van dat Oudmunster het grootste gedeelte van Boeltgens camp in één operatie heeft opgesplitst in afzonderlijke hofsteden, welke in 1367, op of vóór 16 augustus, in erfpacht werden uitgegeven. Het meest zuidelijke gedeelte van het erf is waarschijnlijk pas op 19 november 1373 verpacht, en vermoedelijk korte tijd daarvoor opgesplitst in verschillende hofsteden.

We moeten nog even terugkomen op de straten in Boeltgens camp. Hierboven is uiteengezet hoe mogelijk in 1338 de Hoecstrate, toen nog Stat mure wech genoemd, werd aange-

legd, welke straat de enige was die toen over dit erf liep. De Campstrate werd pas later, en wel vóór de eerste vermelding van het nieuwe gedeelte daarvan op 3 april 1367, doorgetrokken over dit terrein. De Afterwech wordt in hetzelfde jaar 1367 voor het eerst genoemd, terwijl de Cruysstrate, in 1370 voor de eerste keer aangehouden, wel tegelijk met de laatste zal zijn aangelegd. Dit alles overziende ligt niets meer voor de hand dan de veronderstelling dat de drie laatstgenoemde straten zijn aangelegd in samenhang met de verkaveling van Boeltgens camp, en wel als eerste fase van dat proces. In 1366 of begin 1367 zal dan over de kamp een patroon van evenwijdige en op onderling onge-



Figuur 4. Het gereconstrueerde stratenplan van Boeltgens camp: de situatie tussen 1338 en 1367 (A) en na 1367 (B).

veer gelijke afstand lopende straten zijn aangelegd, met de Cruysstrate als verbindingsweg. Door middel van dit stratenplan werd de ligging en grootte van de af te palen hofsteden vastgesteld en de toegang tot die percelen ontsloten (figuur 4).

De aanleg van dit rechthoekige stratenplan valt in ieder geval goed te rijmen met de bovenbeschreven planmatige verkaveling en bloc van Boeltgens camp. Het feit dat de ruimte tussen de straten niet steeds gelijk is, ten gevolge waarvan percelen van ongelijke diepte ontstonden, maakt duidelijk dat men in Boeltgens camp het stratenpatroon, en daarmee het grondplan van de verkaveling, heeft laten aansluiten bij een reeds bestaande situatie. Zoals we zagen is immers de Campstrate geroid in het verlengde van een bestaande weg, terwijl ook de Hoecstrate mogelijk al aanwezig was (het gegeven dat deze laatste niet in het midden tussen de Campstrate en de zuidgrens van Boeltgens camp ligt, analoog aan de situering van de Afterwech, wijst ook op het bestaan ervan vóór de verkaveling in 1367). Uit de studie van Visser is gebleken dat een dergelijke opzet de gebruikelijke was: in Schoonhoven en andere nederzettingen volgt het stratenplan van de stadsuitbreidingen de reeds aanwezige geografische patronen, in de meest gevallen het net van afwateringssloten langs de bestaande grote agrarische kavels; de breedte van de laatste bepaalde de diepte van de nieuw uitgelegde erven³⁷.

De beschreven planmatige en rationele opzet van de verkaveling van Boeltgens camp wordt bevestigd door het feit dat de hofsteden hier alle ongeveer hetzelfde formaat hadden. Zij waren steeds twee roeden (7,52 m) *of daer bi breed*³⁸, waarbij de langs de stadswal gelegen percelen een driehoekig stuk grond, in de stukken gere genoemd, extra hadden, vanwege het feit dat muur en straten niet haaks op elkaar stonden, maar in een hoek van circa 70 graden. De diepte van de hofsteden werd zoals gezegd bepaald door de afstand tussen de twee straten

waaraan ze gelegen waren. De percelen tussen Campstrate en Hoecstrate waren ongeveer negen roeden (33,84 m) diep³⁹, tussen Afterwech en Campstrate ongeveer elf roeden (41,36 m)⁴⁰, terwijl de diepte van de hofsteden tussen de Herenstrate en de Afterwech, hoewel nergens expliciet genoemd, ook ongeveer elf roeden moet zijn geweest; de Afterwech loopt immers vrijwel midden tussen de Campstrate en de Herenstrate. De diepte van de hofsteden ten zuiden van de Hoecstrate wordt eveneens geen enkele keer vermeld, maar aan de hand van de maten van het geervormige perceel langs de stadsmuur, te weten vóór ongeveer 18,80 m en achter 9,13 m, kon in combinatie met de gegeven hoek tussen straat en muur deze diepte worden berekend op ongeveer 26,5 m⁴¹.

De perceelsafmetingen in Boeltgens camp blijken aardig overeen te komen met die van elders, zoals bepaald door Visser⁴². De door hem voor Schoonhoven, Montfoort en Buren gevonden kaveldiepte van 40 m is ook in Boeltgens camp min of meer aangehouden, alleen de hofsteden ten zuiden van de Hoecstrate waren (noodgedwongen) wat ondieper dan gebruikelijk. Doordat de bronnen hem op dit punt in de steek lieten kon Visser niet veel zeggen over de breedte van de percelen; in de schaarse gevallen dat daarover iets bekend was bleek die echter rond de 2 roeden te liggen⁴³. Uit de spaarzame gegevens die hij bijeen wist te sprokkelen trok hij de conclusie dat van een 'eenheidsperceel' geen sprake was, en dat verkaveling van de bouwblokken over het algemeen op vrij willekeurige wijze plaatsvond, al naargelang de omstandigheden⁴⁴. Dit strookt echter niet met de grote mate van uniformiteit waarmee in Boeltgens camp de hofsteden werden afgemeten: hier is wel degelijk sprake van een standaardbreedte.

Visser baseerde zijn conclusie over de variabele erfbreedten mede op de perceleringen op de 19e-eeuwse kadastrale minuutplan: de daar zichtbare onregelmatige grenzen konden in zijn visie moeilijk zijn ontstaan uit delingen en

samenvoegingen van oorspronkelijk gelijke kavels, tenminste wanneer men aanneemt dat de eerste perceelsscheidingen bij voorkeur gehandhaafd zullen blijven⁴⁵. In dit verband is het instructief de kadastrale minuutplan van 1832 van Boeltgens camp eens op het gereconstrueerde verkavelingsplan van 1367 te leggen (figuren 3 en 2). We zien dan dat in het algemeen de noord-zuid oriëntatie van de percelen bewaard is gebleven; deze is slechts in het gedeelte ten zuiden van de Hoecstrate verloren gegaan. Van de oorspronkelijke parcelering is echter ook hier niet veel meer over: slechts de drie oostelijke hofsteden tussen Herenstrate en Afterwech zijn nog te onderscheiden, evenals de drie oostelijke kavels tussen Herenstrate en Hoecstrate. Het verkavelingspatroon in 1832 is in zijn totaliteit echter zo onregelmatig, dat men de oorspronkelijke opzet met de uniforme perceelsbreedten hieruit niet kan aflezen. Het lijkt dan ook niet verantwoord om aan 19e-eeuwse parceleringen al te gedetailleerde conclusies te verbinden met betrekking tot de middeleeuwse situatie; de perceelsgrenzen zijn blijkbaar toch minder vast dan men zou verwachten⁴⁶.

Conclusie

Het erf Boeltgens camp in Utrecht bestond vermoedelijk al vóór de aanleg van de stadswal in de loop van de 12e eeuw; in 1252 kwam het in het bezit van het kapittel van Oudmunster. Deze instelling verkavelde het grootste deel van dit terrein in of kort vóór 1367 in één operatie in 34 hofsteden, welke in dat jaar in erfpacht werden uitgegeven; het meest zuidelijke deel van de camp werd in 1373 in acht hofsteden opgesplitst en verpacht. Behoudens enkele uitzonderingen waren deze hofsteden 2 roeden (circa 7,5 m) breed, terwijl de diepte varieerde van circa 41 m (de blokken tussen Herenstrate en Campstrate) en 34 m (het blok tussen Campstrate en Hoecstrate) tot circa 26,5 m (het blok ten zuiden van de Hoecstrate). Het

stratenplan, dat de diepte van de blokken bepaalde, werd grotendeels in samenhang met de verkaveling aangelegd, waarbij men het reeds bestaande wegenpatroon als uitgangspunt nam.

Dit proces van ruimtelijke ontwikkeling binnen de stadsmuren komt in hoge mate overeen met eerder beschreven 14e-eeuwse stadsuitbreidingen van Schoonhoven en van andere nederzettingen in de Lekstreek, en van Hollandse steden als Leiden, Delft en Haarlem. Overal zien we een zelfde planmatige opzet, waarin meestal van de bestaande geografische structuren als wegen en kavelsloten wordt uitgegaan, en waarbij wordt gestreefd naar parallelle en haaks op elkaar staande straten. De diepte van de percelen blijkt vaak circa 40 m te bedragen, maar was ook wel wat geringer (33 m). De erfbreedte zou naar de mening van Visser in het algemeen variabel zijn geweest en afhankelijk van de omstandigheden, maar was in Boeltgens camp wél geüniformeerd; meer inzicht daarin blijkt bij gebrek aan schriftelijke bronnen uit de 13e en 14e eeuw moeilijk te verkrijgen, ook al omdat de parceleringen op latere plattegronden, zoals de 19e-eeuwse kadastrale minuutplan, weinig zeggen over de middeleeuwse situatie.

Noten

OM staat voor: Rijksarchief in de provincie Utrecht, Inventaris van het kapittel van Oudmunster.

1. J.C. Visser, *Schoonhoven. De ruimtelijke ontwikkeling van een kleine stad in het rivierengebied gedurende de middeleeuwen*, Assen (z.j.), proefschrift 1964. Vergelijk ook: J.C. Visser, 'Schoonhoven opnieuw bezien', in: *Historisch-Geografisch Tijdschrift* 4(1986), pp. 65-75. Diepgaand onderzoek naar één stad werd na Visser bijvoorbeeld verricht door H.A. van Oerle, *Leiden binnen en buiten de stadsvesten. De geschiedenis van de stedenbouwkundige ontwikkeling binnen het Leidse rechtsgebied tot aan het einde van de gouden eeuw*, Leiden 1975; J.J. Raue, *De stad Delft; vorming en ruimtelijke ontwikkeling in de late Middeleeuwen*, Delft 1982; en (minder uitgebreid) A.F.J. Niemeijer, 'Op en om het Nieuwland. Een laat-middeleeuwse planmatige verkaveling in Haarlem-West', in: *Historisch-*

- Geografisch Tijdschrift* 6(1988), pp. 42-49. Ook in deze laatste studies had men slechts de beschikking over fragmentarisch middeleeuws bronnenmateriaal.
2. In het archief van Oudmunster berusten 526 van dergelijke akten, uitgevaardigd tussen 1252 en 1810. Voor dit artikel is gebruik gemaakt van OM 979, 981 en 983, welke hofsteden in Boeltgens camp betreffen.
 3. OM 935-1.
 4. Onder de rubrieken B en C vinden we de oorkonden aangaande de goederen in de Oudelle, met de volgende onderverdeling: B I de Oudelle algemeen (f. 27); B II de Oudelle tussen Nieuwe Gracht en Boeltgens camp (f. 57); B III de Herenstrate (f. 83); C I de Campstrate (f. 114); C II de Cruysstrate (f. 140); C III de Hoecstrate (f. 155). In het vervolg zullen voor de straatnamen deze schrijfwijzen worden aangehouden.
 5. OM 934, f. 5.
 6. OM 935-1, f. 107v. Deze vermelding lijkt er op te wijzen dat de mening van R. Eberstadt, *Städtebau und Wohnungswesen in Holland*, Jena 1914 (Neue Studien über Städtebau und Wohnungswesen 2), p. 22, dat de term 'Heer(e)straat' een algemene benaming zou zijn voor de openbare weg, hier althans niet opgaat.
 7. OM 935-1, f. 105.
 8. Althans na een verwijding en uniformering van de breedte in 1466; zie N. van der Monde, *Geschied- en oudheidkundige beschrijving van de pleinen, straten, stegen, waterleidingen, wedden, putten en pompen der stad Utrecht*, dl. 1, Utrecht 1844, p. 257-258. Er zij op gewezen dat bij deze en volgende omrekeningen van roeden en voeten naar meters ten onrechte de schijn van grote precisie wordt gewekt: de berekeningen zijn wel tot op de centimeter uitgevoerd, maar berusten op opmetingen van een veel minder hoge graad van nauwkeurigheid (in de bronnen vaak uitgedrukt door toevoegingen als *ontrent of daer bi*).
 9. OM 983-11. Van der Monde, p. 259, was dus abuis toen hij de Campstrate identificeerde met de huidige Oude Kamp.
 10. Van der Monde, p. 259.
 11. OM 935-1, f. 58. Anders dan de Herenstrate wordt de Campstrate daarna niet meer 'Nieuwe Steeg' genoemd.
 12. Idem, f. 98-98v.
 13. Idem, f. 65; 146. Van der Monde, p. 262, identificeerde deze straat met de Brigittenstraat.
 14. OM 979-1; 979-11.
 15. OM 983-22; 935-1, f. 38; 983-66.
 16. Eberstadt, p. 24-26; R. Blijstra, *2000 Jaar Utrecht*, Utrecht/Antwerpen 1969, p. 67.
 17. OM 974-3. In hetzelfde jaar 1338 legde de stedelijke overheid nog een straat aan, en wel de latere Domsteeg; zie Eberstadt, p. 24.
 18. OM 935-1, f. 89v-90.
 19. OM 983-73: *die Afterwech gehieten die Begijnen stege* (1475). Hiermee wordt dus niet de Oude Kamp bedoeld, zoals Van der Monde, p. 259, aannam.
 20. Van der Monde, p. 260-261.
 21. OM 934, f. 5. Van der Monde, p. 259, noemt nog twee vroegere vermeldingen, uit 1314 en 1340.
 22. OM 983-33: *Boelkencamp retro Oudella versus muris*; OM 983-110 *Boelkencamp... achter de Oudelle... naest der stat muijren*. De vermelding 'achter de Oudelle', overigens minder vaak voorkomend dan 'in de Oudelle', wijst er op dat de begrenzingen van de Oudelle niet (of niet meer) precies vastlagen.
 23. Zie de afschriften van akten in OM 935-1, f. 102-103.
 24. Zie bijvoorbeeld OM 935-1, f. 125, 146.
 25. OM 979-11: *Het erue dat gheheten was Boelkencamp*; OM 935-1, f. 45: *het lant dat gheheyt was wijlneer Boelkens camp*.
 26. F. Ketner, *Oorkondenboek van het Sticht Utrecht tot 1301*, dl. III, 's-Gravenhage 1949, p. 51, nr. 1256.
 27. OM 396, f. 5.
 28. Zie bijvoorbeeld OM 935-1, f. 115v, waarin sprake is van een hofstede gelegen bij de stadsmuur *op die camp* (1438). Ook de naam Campstrate wijst erop dat Camp beschouwd werd als een eigenaam.
 29. R. van Royen, 'De oudste kapittelrekeningen van Oudmunster uit het jaar 1295', in: *Bijdragen en mededelingen van het Historisch Genootschap, gevestigd te Utrecht* 58(1937), p. 32, nrs. 139 en 138.
 30. Blijstra, p. 55.
 31. OM 935-1, f. 84v-90 respectievelijk f. 114-114v; dit laatste is een afschrift van OM 983-6.
 32. De sommen van de breedte van de dertien percelen in de Herenstrate (met de geer van de eerste circa 112 m) en de negen in de Campstrate (met de geer circa 82 m) komen inderdaad redelijk overeen met de lengte van deze straten in de kadastrale minuut van 1832: 112,5 m respectievelijk 85,5 m.
 33. OM 935-1, f. 129.
 34. Vanaf de stadsmuur gerekend: de tweede in 1370 (OM 935-1, f. 121); de derde in 1372 (idem, f. 123); de vierde tot en met de negende samen in 1373 (idem, f. 124); de tiende en de elfde samen, tevens de laatste twee aangezien ze gelegen zijn op de hoek van de Cruysstrate, in 1374 (idem, f. 127).
 35. OM 979-1 t/m 4; in drie van de vier akten ontvangt de pachter twee aangrenzende hofsteden in erfpacht (dergelijke meervoudige uitgiften kwamen vaker voor).

36. OM 979-5.
37. Visser, pp. 111-123. Bij de 14e-eeuwse stadsuitbreidingen in Leiden en Haarlem is dezelfde aanpak geconstateerd (Van Oerle, pp. 156-159, Niemeijer, p. 47).
38. Zie bijvoorbeeld de in totaal 22 hofsteden in de bovenvermelde collectieve uitgaven in 1367: *wulke hofsteden breet sijn elc twe roeden of daer bi*.
39. OM 935-1, f. 114.
40. Idem, f. 134.
41. OM 979-3. Met dank aan J.C. Stroom voor de wiskundige assistentie.
42. Visser, pp. 111-120.
43. Idem, pp. 139-142. In 1376 vond hij in Schoonhoven een geïsoleerde vermelding van twee naast elkaar gelegen erven met een breedte van 2 en 2,5 roeden (ruim 7 en ruim 9 m). In Gouda bleken van zestien in 1369 uitgelegde percelen er twaalf 1,5 roeden breed, drie 2 roeden en één 2,5 roeden.
44. Idem, p. 141.
45. Idem, p. 142.
46. Het proces van samenvoeging en opsplitsing van percelen begon al in de 14e eeuw. Zo blijken in 1386 de twee laatste hofsteden tussen Campstrate en Afterwech te zijn ingekort tot een diepte van 4 roeden, 15 m (OM 935-1, f. 127), terwijl de vrijgemaakte ruimte is ingenomen door vier in hetzelfde jaar vermelde hofsteden ten oosten van de Cruysstrate, elk

vier roeden (15,04 m) lang en 25 voet (6,70 m) breed, gelegen vlak bij de Afterwech (idem, f. 142 en 143); zie figuur 2. De percelen hier zijn daarna nog verder herverkaveld, maar het precieze verloop van dat proces wordt uit de bronnen niet duidelijk; de gereconstrueerde perceelsgrenzen van 1386 komen in ieder geval niet meer overeen met die in de kadastrale minuutplan van 1832. De dwarse percelen uit het eerstgenoemde jaar blijken daarentegen wel precies te passen op de begrenzingen van de in 1832 ten noorden van de Afterwech gelegen kleine erven langs de Cruysstrate. Ook de twee meest westelijke hofsteden aan de Herenstrate zullen derhalve ooit zijn ingekort om aan de achterzijde ruimte te scheppen voor drie dwarse percelen, met exact dezelfde afmetingen als de vier bovengenoemde ten zuiden van de Afterwech. Deze kleine herverkaveling is in de bronnen niet terug te vinden maar heeft, gelet op de overeenkomsten met de percelering ten zuiden van de Afterwech, denkkelijk eveneens aan het eind van de 14e eeuw plaatsgevonden. Over de problematische perceleringen op de hoeken van hoofd- en zijstraten zie Eberstadt, p. 36; ook elders vindt men de oplossing zoals hier in Boeltgens camp, met ondiepe percelen in de zijstraat, ten koste van de percelen op de hoek van de hoofdstraat.

HET LAND VAN DE ZEVEN TUINEN



ZUID-OOST UTRECHT IN PERSPECTIEF

Amerongen • De Bilt
Bunnik • Cothen • Doorn
Driebergen-Rijsenburg
Langbroek • Leersum
Maarn • Renswoude
Rhenen • Veenendaal
Wijk bij Duurstede • Zeist

HET LAND VAN DE ZEVEN TUINEN

Hèt boek over zuid-oost Utrecht

Zuid-oost Utrecht kenmerkt zich door een grote verscheidenheid. Zo zorgen de landschappen van de Gelderse Vallei, het Kromme Rijngebied en de Utrechtse Heuvelrug voor grote afwisselingen. Naast het landschap komen in dit boek ook de archeologie, godsdienst en politiek, kastelen en buitenplaatsen, landbouw en industrie, infrastructuur, kunst en cultuur uitgebreid aan de orde. Het boek telt 200 pagina's en is rijk geïllustreerd met (kleuren-)foto's en kaarten.

HGT-lezers kunnen *Het Land van de Zeven Tuinen* met korting bestellen door f 39,90 (winkelprijs f 49,90) over te maken op girorek. 423.94.76 of bankrek. 33.10.89.025 t.n.v. Matrijs, Utrecht, o.v.v. 'Tuinen'. Na ontvangst van het bedrag krijgt u het boek franco toegezonden.