

Oudegracht 288 in Utrecht: de groei van een middeleeuws koopmanshuis

Sanne Alberts

In 1996 stond de Oudegracht in Utrecht 288 te koop. De lijstgevel uit omstreeks 1950 zag er niet bijzonder uit. De geïnteresseerde koper vermoedde echter dat het pand veel ouder was en schakelde het Archeologisch en Bouwhistorisch Centrum van de gemeente Utrecht (hierna ABC) in. Uit verkennend onderzoek bleek dat het huis op basis van de aangetroffen sleutelstukken (afb. 11) van rond 1500 kon dateren.¹ Bij de koop kreeg de nieuwe eigenaar van de verkoper een indrukwekkende hoeveelheid eigendomsdocumenten die teruggang tot 1630.² Intensief bouwhistorisch onderzoek na ontleistering bracht daarna nog een schat aan gegevens aan het licht. Hieruit valt onder meer af te leiden dat de oudste kern van het huis zelfs uit omstreeks 1325 dateert. In het middeleeuwse centrum van Utrecht is dit niet uitzonderlijk. Wel vormen de gegevens over de eerste drie bouwfases van het pand een belangrijke bijdrage aan de kennis over middeleeuwse koopmanshuizen.

Werkwijze

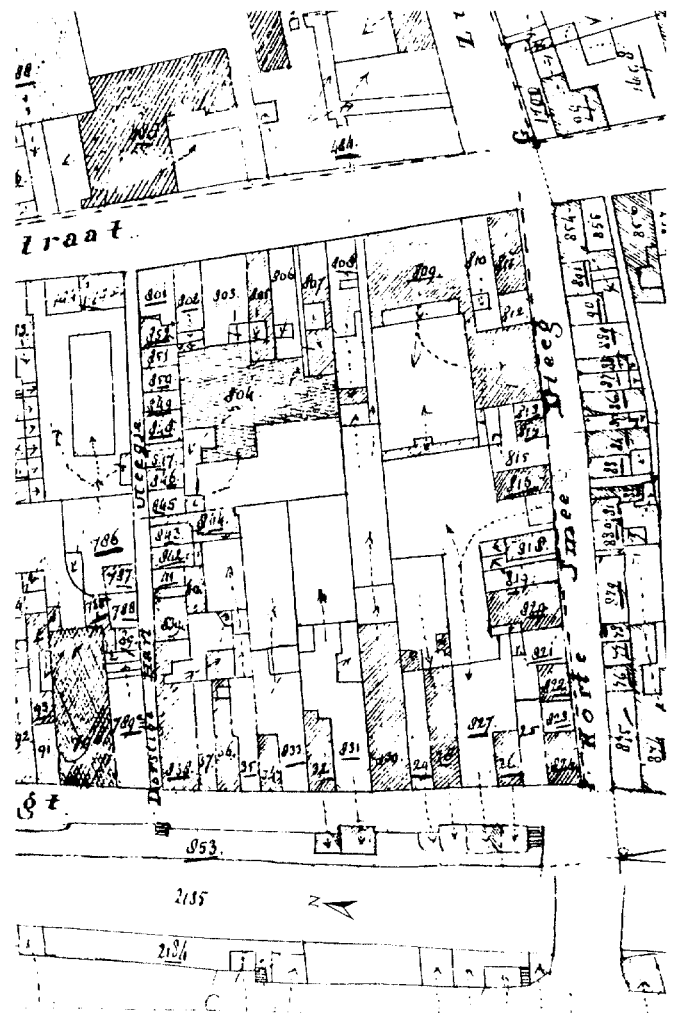
Het bouwhistorisch onderzoek tijdens de restauratie viel onder verantwoording van B.J.M. Klück (ABC) en vond plaats van medio 1996 tot maart 1997.³ Tegelijkertijd werd voor het pand een monumentstatus aangevraagd, die inmiddels is toegekend. De bouwgeschiedenis werd uitvoerig besproken in de doctoraalscriptie van de auteur.⁴ Het nu volgende artikel is grotendeels op deze scriptie gebaseerd, maar spitst zich toe op de drie oudste stenen bouwfases (hierna aangeduid met I tot en met III).

Stedenbouwkundige situering en geschiedenis

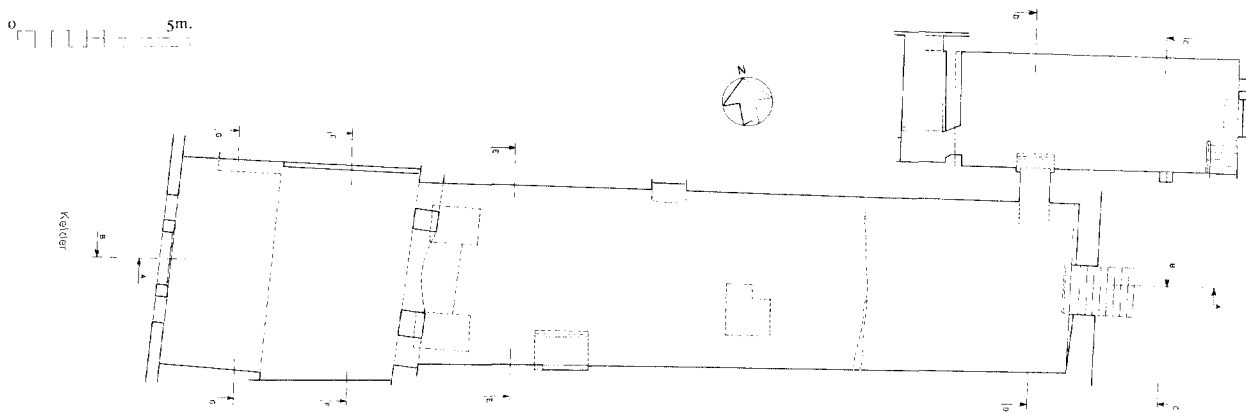
Het perceel Oudegracht 288 bevindt zich binnen een bouwblok dat vanouds omgrensd wordt door de Oudegracht, de Dorstige Hartsteeg, de Lange Nieuwstraat en de Korte Smeestraat (afb. 1). Kaarten uit de 16de en 17de eeuw tonen dit blok op vergelijkbare wijze.⁵ De weergave van de huizen en de binnenterreinen is echter te schematisch om er gegevens voor Oudegracht 288 aan te kunnen ontleen. Gelukkig bleven uit dezelfde periode wel veel schriftelijke bronnen bewaard. Een deel kreeg de huidige eigenaar van Oudegracht 288, dhr. J.I. Dijkhuis, bij de koop. Het andere deel berust in Het Utrechts Archief.⁶

De oudste akte uit 1583 regelt de verkoop van het pand. Het verkochte geheel wordt omschreven als: '[...] *huijsinge met poortwech achter uijtgaende met kelder, cluijze [...]*'.⁷ wat

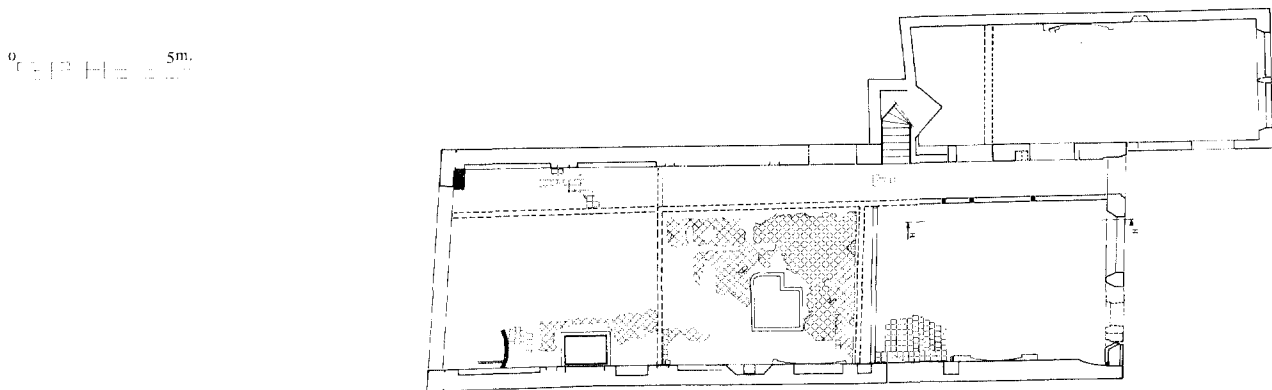
erop wijst dat er een doorgang naar de Lange Nieuwstraat was. Verder betekent de term 'kluis' in Utrechtse akten over het algemeen 'werfkelder', omdat het stuk straat erboven op een overkluizing staat.⁸ In 1608 verkoopt men Oudegracht 288 als '[...] *huijsinge ende erff ende hofstede [...]*'.⁹ De term 'hofstede' betekent in de stad over het algemeen erf.¹⁰ Aan-



Afb. 1. Kadastrale minuut opgemeten in 1821, uitgebracht in 1832. Oudegracht 288 (nummer 831) en het voormalige voorzijhuis Oudegracht 286 (nummer 832) liggen exact in het verlengde van de twee voormalige kamers met de steeg ertussen (806 en 807) (ABC).



Afb. 2. Plattegrond huidige situatie kelder. De doorgang naar de kelder onder het achterzijhuis was vanaf de aanleg kort na 1516 afsluitbaar (tek. H. Hundertmark 1997).



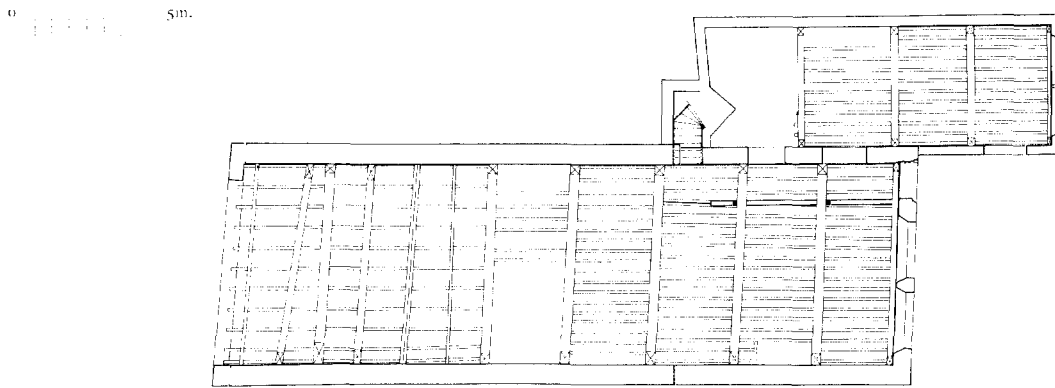
Afb. 3. Plattegrond begane grondvloer. Na verwijdering van de dekvloer werden diverse tegellagen en funderingen van scheidingsmuren aangetroffen (Tek. H. Hundertmark 1997).

gezien er ook al over erf wordt gesproken, slaat het begrip waarschijnlijk op een bebouwd stuk erf. Verderop in de akte komt de toevoeging '[...] met twee hujsinge ofte cameran daer achter aenstaen in de Nieustraat, [...]' voor.¹¹ Hieruit valt op te maken dat het perceel doorliep tot aan de Lange Nieuwstraat alwaar twee éénkamerwoningen waren gebouwd.¹² Van de in 1583 vermelde poort of doorgang wordt niet gerept, terwijl deze bij latere transporten wel weer bij het perceel hoort. Uit de eerste kadastrale minuut (afb. 1) valt echter op te maken dat de poort zich tússten de twee kameren bevond, en er dus automatisch bij hoorde.

Het perceel had de diepte van het gehele bouwblok had, zo'n honderd meter. Dit gegeven sluit aan bij andere, oudere bronnen die gaan over percelen van die diepte. Een bekend voorbeeld is Oudegracht 113, huis Fresenburg, dat in de 13de eeuw op een terrein van 110 meter diepte stond. Vele bronnen uit de 12de tot en met de 15de eeuw wijzen erop dat langs de Oudegracht in aanvang percelen met de diepte van het hele

bouwblok lagen. Over het totale aantal en de spreiding ervan is echter discussie, net als over de oorspronkelijke breedte van de stukken grond. Over de aanwezigheid van grote langgestrekte percelen langs het middelste deel van de Oudegracht begint men het nu wel eens te worden.¹³ Bij de oudst bekende huizen in het centrum blijkt het perceel in aanvang ook breder te zijn. In later tijd zijn steeds gedeelten van de grond afgesplitst. Een rudiment van dit verschijnsel vormen de vele huizen met het voorvoegsel 'klein' voor hun naam, bijvoorbeeld Klein Fresenburg, dat als een afsplitsing van Fresenburg beschouwd moet worden (respectievelijk Oudegracht 111 en 113).¹⁴

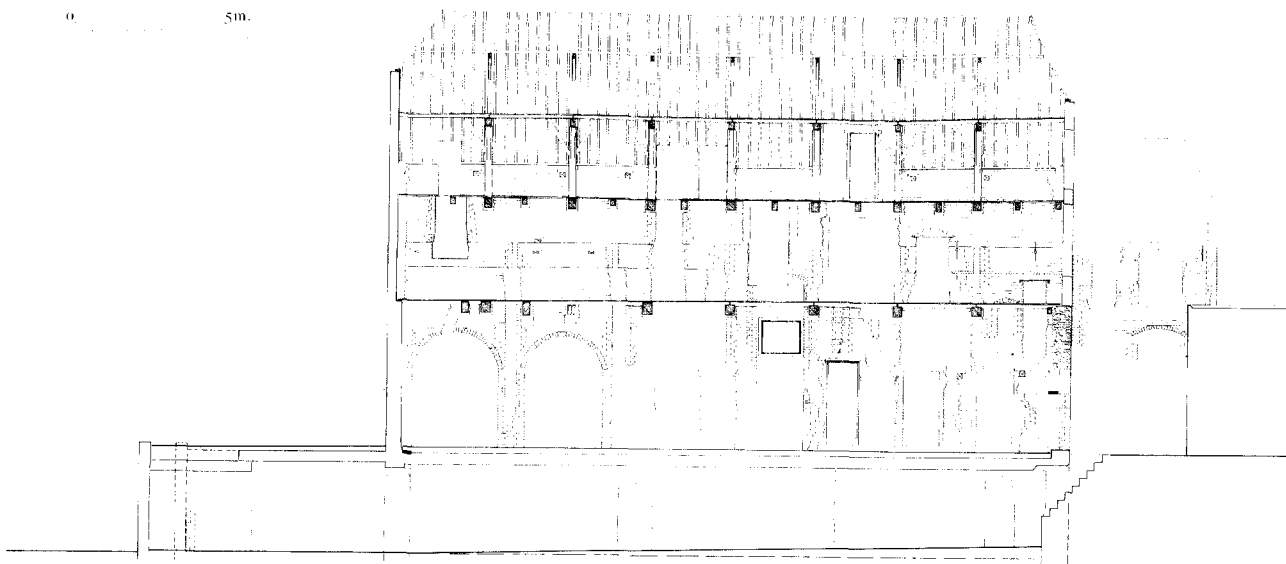
Voor het zuid-oostelijk deel van de Oudegracht waren echter geen percelen van bouwblok-diepte aangetoond. Naar deze huizen is echter relatief weinig onderzoek verricht.¹⁵ Uit de kadastrale minuut van 1832 van dit blok valt, net als bij andere blokken langs de Oudegracht, af te leiden dat perceelsgrenzen aan de gracht en de Lange Nieuwstraat vaak in elkaars ver-



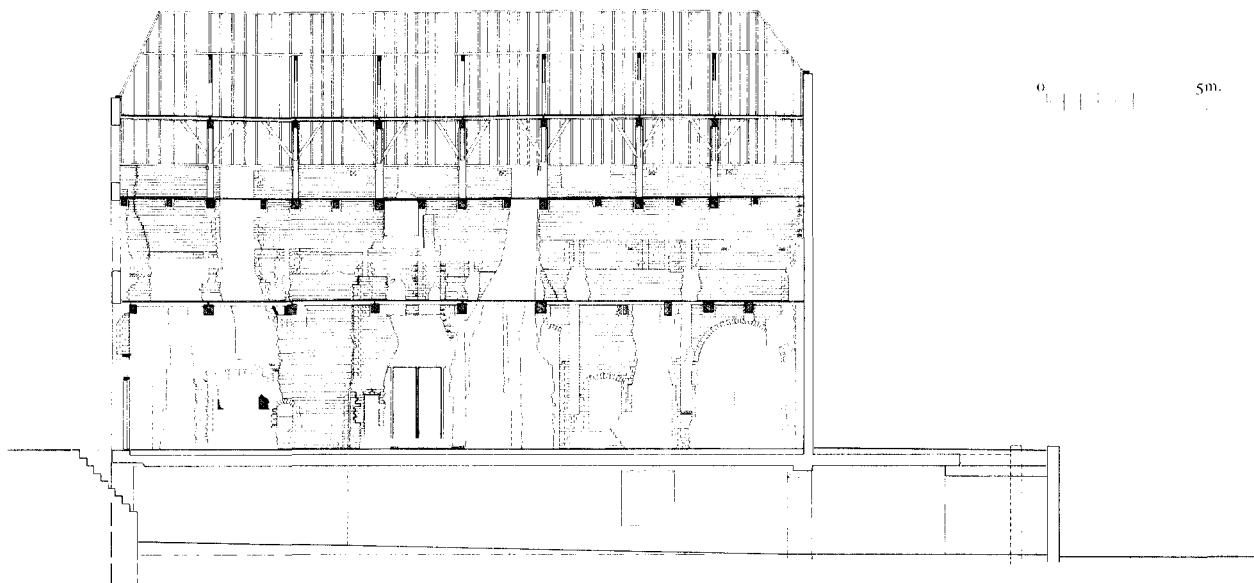
Afb. 4. Plattegrond balklaag boven de begane grond na verwijdering van de verlaagde plafonds. De doorgetrokken kruizen in de balken geven de aangetroffen sleutelstukken of consoles aan; de gestippelde zijn weggehaakt. Aan de voorzijde zijn in de 17de eeuw tussenbalken toegevoegd (tek. S. Alberts/H. Hundertmark 1996).

lengde liggen (afb. 1). In het geval van Oudegracht 288 moet alvast gemeld worden dat het perceel rond 1500 niet alleen het latere kadastrale nummer 831 omvatte, maar ook nummer 832 (Oudegracht 286) waarachter het huidige achterzijhuis van Oudegracht 288 is gesitueerd. Samen met 832 is 831 precies even breed als de nummers 806, de steeg en 807 aan de Lange Nieuwstraat tezamen.¹⁶ In de bebouwing aan de Nieuwstraat zijn de in 1608 vermelde twee kamers met een steeg ertussen te herkennen. Dezelfde doorgang is vermeld in de oudst bewaarde

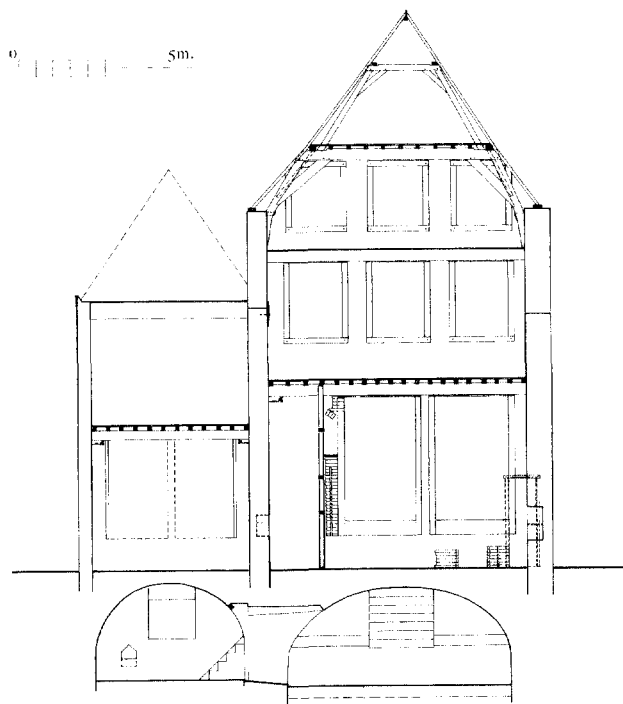
akte uit 1583 en in 1640 wordt de muur ten zuiden van de poort apart als eigendom van Oudegracht 288 genoemd.¹⁷ Het eigendom van de steeg is te beschouwen als rudiment van het voormalige bezit van de kamers. De situatie van 1608 gaat daarom grotendeels terug tot die van 1500 en eerder, zij het dat het voorzijhuis (Oudegracht 286) al vóór 1583 is afgesplitst. Daaruit volgt de aanname dat het perceel van Oudegracht 288 in de oudste stenen fase (omstreeks 1325) de diepte van het bouwblok besloeg, oftewel ongeveer honderd meter.



Afb. 5. Aanzicht noordmuur na ontleistering. Aan de rechterzijde is de buitenmuur (zuidmuur) van het achterzijhuis weergegeven. Opvallend zijn de twee spaarnissen aan de voorzijde (tek. H. Hundertmark 1997).



Afb. 6. Aanzicht zuidmuur na ontleistering. Dit muurwerk bevat vele rookkanalen en andere resten van schouwen (tek. H. Hundertmark 1997).



Afb. 7. Doorsnede ter plaatse van het achterzijkhuis met zicht op de achtergevels. In de achtergevel van het hoofdhuis bleven gedeelten muurwerk uit fase II en III bewaard (tek. H. Hundertmark 1997).

Huidige opzet van het pand

Het terrein van Oudegracht 288 is thans circa 22 meter diep en heeft aan de voorzijde een gerende rooilijn (zie afb. 4). Achter het hoofdhuis strekt zich een onbebouwde strook uit van twee meter diep. Aangrenzende bebouwing sluit deze kleine plaats af. Het huis bestaat uit een bakstenen hoofdhuis van uitwendig twintig bij zeven meter, opgebouwd uit een kelder, begane grond, verdieping en een zolder onder een zadeldak met de nokrichting dwars op de straat (afb. 7). Op de kelder van het huis sluit een werfkelder aan, die uitkomt op de kade van de Oudegracht. Tegen de noordelijke zijgevel van het hoofdhuis bevindt zich – achter het buurpand Oudegracht 286 – een zijhuis van ongeveer elf bij vier meter.¹⁸ Dit zijhuis heeft een kelder en twee bouwlagen onder een plat dak, dat fungeert als dakterras.

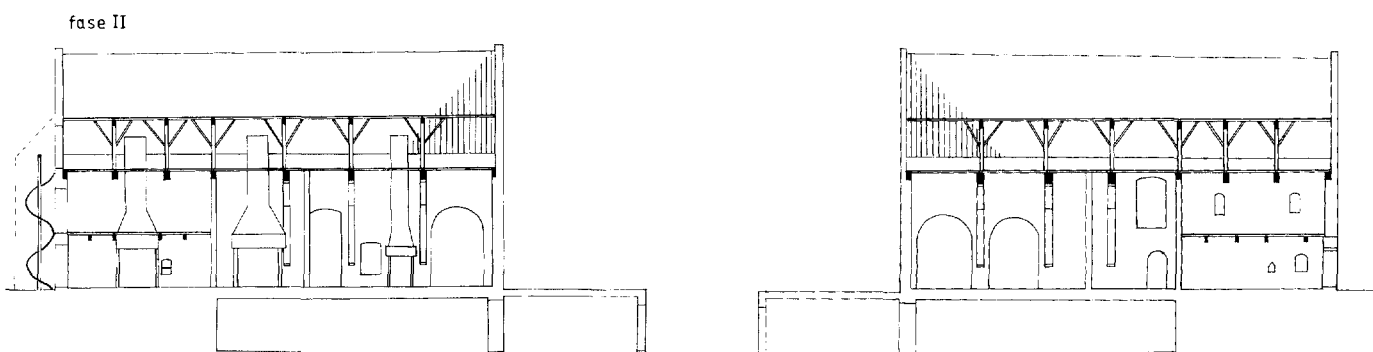
Deze opzet bezat Oudegracht 288 aanvankelijk niet. In de zijmuren tekenen zich namelijk horizontale en verticale naden af die duiden op verschillende bouwfasen. Het muurwerk dateert globaal uit drie fasen, die nu achtereenvolgens besproken worden.

Bouwfase I (omstreeks 1325)¹⁹ (afb. 8)

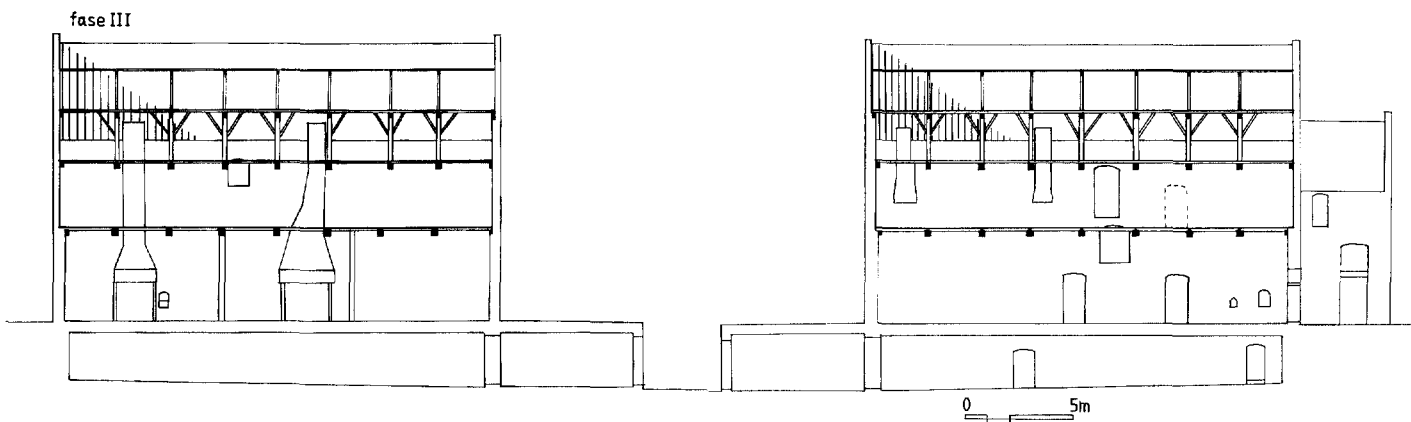
Uit de eerste fase is alleen muurwerk overgebleven: de houtconstructie is later volledig vernieuwd waarschijnlijk als gevolg van brand.²⁰ Gelukkig bleven in het muurwerk de uitsparingen van de bijbehorende draagconstructie bewaard (afb. 5 en 6).



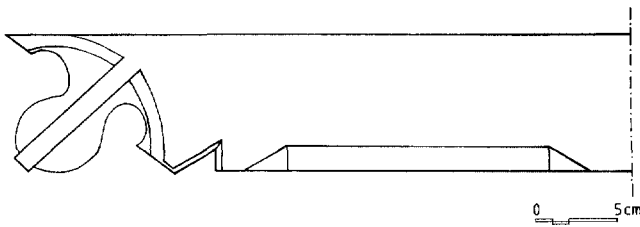
Afb. 8. Reconstructie van fase I (omstreeks 1325). De indeling bestond uit een voorvertrek geled met spaarnissen, een tussenruimte en een houten achterhuis met binnenhaard (tek. S. Alberts 2000).



Afb. 9. Reconstructie van fase II (rond 1400). Het huis bereikte de huidige diepte, waarbij het achterhuis voorzien was van een insteek. Er kwam een spantenkap. Alle schouwen waren in de zuidmuur gesitueerd (tek. S. Alberts 2000).



Afb. 10. Reconstructie van fase III (omstreeks 1500). Het huis bereikte de huidige hoogte en al het houtwerk werd vernieuwd. Vermoedelijk bevond de binnenhaard zich in het middelste vertrek. Zowel hoofdhuis als achterzijhuis waren vanaf dan onderkelderd (tek. S. Alberts 2000).



Afb. 11. Profiel sleutelstuk uit het hoofdhuis. Het type peerkraal wijst op een datering omstreeks 1500 (tek. S. Alberts 1998).

Omstreeks 1325 werd op een perceel van vermoedelijk elf bij honderd meter een één-laags stenen huis van inwendig zes bij veertien meter gebouwd. De draagconstructie boven de begane grond bestond uit drie gebinten opgebouwd uit muurstijlen, moerbalken en sleutelstukken geschoord met korbelen.²¹ Gezien de forse balkvakmaat was er sprake van een samengestelde balklaag met kinderbinten. De zolder bezat in deze fase geen borstwering, waarbij de kap vermoedelijk een sporenkap was.²² De combinatie van een samengestelde balklaag en een sporenkap is bijzonder en levert daarom een vrij exacte datering.²³ Het voorvertrek besloeg drie vakken, waarbij de zijmuren, behalve het centraal gelegen vak met de haard, geleed werden door spaarnissen.²⁴ Het hoge vertrek (5,5 meter)²⁵ diende waarschijnlijk voor de tijdelijke opslag van goederen en de ontvangst van klanten en was daarom verwarmd. De relatief smalle schouw bevond zich in het tweede balkvak en de boezem rustte op consoles van trachiet.²⁶ Het vierde balkvak was vermoedelijk door middel van een houten wand afgeschermd.²⁷ Mogelijk bevond zich in dit vertrek de trap naar de zolder.²⁸ Gezien het ontbreken van een keuken- of binnenhaard-vertrek²⁹ hoorde er waarschijnlijk een achterhuis bij met houtskelet als vakwerk. Blijkens een afgehakte staande tand juist voor de bouwnaad van het metselwerk uit deze eerste fase, was er een stenen scheidsmuur.³⁰

Het achterhuis zal voornamelijk voor bewoning (slapen en eten) hebben gediend. Hier kan ook de trap naar de zolder hebben gezeten. Het achterhuis zal mogelijk eveneens een zolder gehad hebben om meer opslag mogelijk te maken. De stookplaats van het woonvertrek zal vermoedelijk tegen de stenen scheidsmuur zijn aangebracht.³¹

Gezien de situering aan de Oudegracht en de resten van de indeling, kan Oudegracht 288 al vanaf de eerste fase beschouwd worden als een koopmanshuis.³² Bij het Utrechtse koopmanshuis wordt de bewoning in principe aan de achterzijde gesitueerd. Om de bruikbaarheid voor opslag te illustreren is per bouwphase het oppervlak aan opslag uitgerekend.³³ Uitgaande van alleen permanente opslag op de zolders van voor- en achterhuis, komt het opslagoppervlak voor de eerste fase uit op afgerond 91 vierkante meter.³⁴

Bouwfase II (rond 1400)³⁵ (afb. 9)

Het stenen huis kreeg in deze fase een kelder met een tongewelf en een nieuw, niet onderkelderd achterhuis in steen. De draagconstructie met muurstijlen bleef gehandhaafd. Tevens werden de zijmuren iets opgehoogd zodat er een zolder met borstwering ontstond,³⁶ en werd de kapconstructie versterkt met een serie spanten. In de ophoging van het muurwerk van het voorhuis zijn namelijk recht boven de muurstijlsleuven en balkgaten uit fase I uitsparingen voor spantbenen aangetroffen (spantsleuven). Door de constructie met borstwering konden de goederen ook langs de zijkanten hoog worden opgestapeld, wat de zolderopslag vergrootte. De spantenkap bood verder de mogelijkheid een vlieringvloer aan te brengen.³⁷ Het aangebouwde achterhuis kreeg iets smallere balkvakken en een insteek.³⁸ In dit gedeelte werden geen muurstijlen toegepast.³⁹

De begane grond behield globaal een indeling in drie vertrekken,⁴⁰ maar vanaf nu bezat ook het middelste vertrek een schouw, eveneens tegen de zuidwand.⁴¹ Daartoe werd dit vertrek iets groter gemaakt ten koste van de voorste ruimte. Na de verbouwing was voorin nog steeds de ontvangstruimte voor de klanten. Het middenvertrek fungeerde waarschijnlijk als binnenhaard of keuken en ontving licht door een venster in de noorderzijmuur.⁴² Achterin het huis was (en is) een ongeveer vierkant vertrek.⁴³ Dit vertrek diende als woonkamer en wellicht in de winter ook als representatieve ruimte. Het voorvertrek had namelijk nog steeds dezelfde en relatief kleine schouw.⁴⁴ De vierkante achterkamer bezat door de geringe hoogte als gevolg van de insteekverdieping echter een weinig imposant aanzien. Het slaapvertrek op de insteek ontving warmte van het kanaal van de schouw eronder. De insteek bezat eigen ramen in de noordgevel en was bereikbaar via een trap aan de achterzijde.⁴⁵



Afb. 12. Overgang tussen voor- en achterhuis met links een halfsteens fundering uit fase II en rechts een steens fundering uit fase III (fotodienst van Het Utrechts Archief 1996).



Afb. 13. Vakwerkwand uit fase III als scheidingswand tussen de achterkamer en de gang (fotodienst van Het Utrechts Archief 1996).

Enige tijd na de grote verbouwing van rond 1400 kreeg het woongedeelte een uitbreiding aan de noord-oostzijde met een mogelijk houten zijhuis van onbekende grootte.⁴⁶ De aanbouw diende waarschijnlijk als uitbreiding van de woon- en slaapvertrekken en was vanuit de insteek bereikbaar.

De opslagruimte in Oudegracht 288 werd door de ingrepen vergroot. Mede door de aanleg van de kelder onder het voorhuis, in combinatie met de werfkelder, verdrievoudigde de opslagcapaciteit van ruim 90 naar 283 vierkante meter.⁴⁷

Bouwfase III (kort na 1516)⁴⁸ (afb. 10)

De houten draagconstructies uit de eerste fasen gingen waarschijnlijk door een brand verloren.⁴⁹ De aantoonbare totale vernieuwing van het houtwerk in het hoofdhuis wordt aangegrepen om het huis verder te vergroten. Deze draagconstructie is anno 2000 nog vrijwel geheel aanwezig.⁵⁰ Bij de vernieuwing worden de balkvakken smaller en vloerniveaus gewijzigd: de nieuwe verdiepingvloer komt ruim een meter lager te liggen.⁵¹ Deze balklaag krijgt als versterking sleutelstukken met peerkraalprofielen (afb. 11). Het achterhuis wordt – net als het voorhuis – onderkelderd en er komt een onderkelderd achterzijkhuis bij (afb. 2). Ook krijgt het huis een voorzijkhuis (het huidige buurpand Oudegracht 286). Of dit laatste direct een kelder heeft, is niet bekend. Het hoofdhuis krijgt er door verdere verhoging van de zijmuren een verdieping bij (afb. 7). Een reeks van twee gestapelde jukken draagt de nieuwe kap, waarbij op de onderste jukken een vlieringvloer rust (afb. 14 en 15).⁵² Het huis bereikt door bovenstaande wijzigingen de huidige hoogte. De begane grond krijgt met nieuwe scheidingsmuren een indeling in drie vrijwel gelijke vertrekken (afb. 3 en 12). In ieder geval bij de achterkamer is aan de noordzijde een gang afgescheiden door middel van een vakwerkwand (afb. 13).⁵³ Deze achterkamer bezat een hoogwaardige afwerking: tegels op de vloer (afb. 3), een forse schouw, versierde sleutelstukken, spreidseel en kopschotjes. Uit de mate van decoratie valt af te leiden dat bij Oudegracht

288 de achterkamer rond 1400 meer voor eigen gebruik diende, maar daarna, na het verwijderen van de insteeklaag, ook als nette ontvangstkamer dienst deed. Toen is ook de schouw in het – dan sterk verkleinde – voorvertrek buiten gebruik geraakt.⁵⁴ In de kamer op de begane grond van het achterzijkhuis wordt eenzelfde afwerking als in de achterkamer toegepast, zodat aangenomen kan worden dat deze ruimte eveneens bij de representatieve en woonvertrekken is gevoegd. De schouw in het achterzijkhuis kon volgens de ‘laatste mode’ worden uitgevoerd,⁵⁵ terwijl de schouw in de achterkamer al zo’n eeuw oud was. In de kamer van het achterzijkhuis waren in de oostwand naast elkaar twee kruiskozijnen aanwezig, waarvan nu nog rudimenten over zijn (afb. 7).

De overige bouwlagen van het hoofdhuis (kelder, verdieping, zolder en vliering) dienen omstreeks 1500 voor opslag.⁵⁶ Dezelfde opslagfunctie vervullen de kelder en zolder van het achterzijkhuis en de verdieping en zolder van het voorzijkhuis.⁵⁷ In deze nieuwe situatie is de opslagcapaciteit ten opzichte van die van 1325 verzesvoudigd tot bijna 562 vierkante meter.⁵⁸ Ten opzichte van 1400 betekent dit een verdubbeling. Oudegracht 288 kan daarmee al meer goederen kwijt dan het uitwendig imposante Ganzenmarkt 24, met een opslagcapaciteit van 477 vierkante meter.⁵⁹

Latere bouwfasen

Ook in latere eeuwen werd er het één en ander aan het pand Oudegracht 288 verbouwd, al bleef de bouwmasa groten-deels ongewijzigd. Reeds vóór 1583 is het voorzijkhuis Oudegracht 286 afgesplitst.⁶⁰ Uit latere acten van inbalking blijkt dat beide zijmuren (de noorder- en zuiderzijmuur van Oudegracht 288) van oudsher eigendom van Oudegracht 288 zijn. In de 17de eeuw wordt een spiltrap gemaakt voorin het achterzijkhuis, die nu nog grotendeels aanwezig is, compleet met uivormige knop.⁶¹ Ook krijgt de begane grond – zoals gebruikelijk – een indeling met een van voor naar achter doorlopende gang.⁶² De balklaag wordt aangevuld met grenen tussenbalken voorzien van consoles. Het gedeelte van het middenvertrek wordt omstreeks 1615 voorzien van een beschildering met ranken en sterren.⁶³ De vensters zijn voorzien van glas-in-lood en de achterkamer bezit vermoedelijk een eiken lambrizering.⁶⁴ In 1650 wordt het achterste deel van de tuin afgestoten, waarschijnlijk ter voorbereiding van de bouw van een schuilkerk op het binnenterrein.⁶⁵ In het midden van de 17de eeuw is er een mouterij op het terrein aanwezig en is de eigenaar een koopman.⁶⁶ In de 18de eeuw brengt men stucplafonds aan en hakt men daarvoor de sleutelstukken op de meeste plaatsen weg.⁶⁷ In de gang komt een marmeren vloer te liggen.⁶⁸ De voorkamer op de verdieping krijgt een luxe aankleding met een linnen behang met bloemenranken. Begin 19de eeuw is de keuken vermoedelijk in het achterzijkhuis ondergebracht en zijn bijna alle vertrekken behangen en van een stookplaats voorzien.⁶⁹ Hieruit blijkt dat de verdieping dan niet meer gebruikt wordt voor opslag. In de 20ste eeuw is de tuin vrijwel geheel bebouwd geraakt met bedrijfsruimten, welke stuk voor stuk worden afgestoten.⁷⁰ Daardoor resteert van het

vroegere terrein van zo'n honderd meter diep nu achter de bebouwing nog slechts een plaatsje van twee meter diep. De voorgevel wordt vervangen en het zadeldak afgeschuind. Daardoor is Oudegracht 288 vanaf de straat niet meer herkenbaar als middeleeuws huis. Het zadeldak boven de verdieping van het achterzijhuis maakt plaats voor een plat dak.⁷¹

Utrechtse koopmanshuizen in het algemeen

Naast het onderzoek ter plaatse werden de gegevens van Oudegracht 288 vergeleken met andere onderzoeksresultaten.⁷² Het navolgende is een samenvatting van de bevindingen, waarbij omwille van de ruimte van een uitgebreid notenapparaat is afgezien.⁷³

De omvang en aard van de Utrechtse handel tussen 1200 en 1500 staat nog steeds ter discussie. Uit de bouwactiviteit langs de Oudegracht in deze periode kan worden afgeleid dat er in Utrecht grote behoefte was aan koopmanshuizen met een ruime opslagcapaciteit. De drie bouwfases van Oudegracht 288 zijn daarvoor exemplarisch: een verzesvoudiging van de opslagmogelijkheid in nog geen 200 jaar.

Parcellering

Langs de Oudegracht in Utrecht vindt (globaal tussen 1100 en 1600) een proces plaats waarbij grote percelen, die zich van de waterkant uitstrekken tot aan de volgende straat en aanvankelijk breder zijn dan 10 meter, later opgesplitst worden in kleinere percelen. Ook krijgen de oudste huizen vaak een uitbreiding in de vorm van een zijhuis. Zo ontstaat langs de gracht een aaneengesloten rij van afwisselend bredere⁷⁴ en smallere huizen. De voormalige koopmanshuizen zijn daarbij te herkennen aan een breder voorhuis (drie vensters breed) en een bebouwing van 15-20 meter diep. Een verkennend onderzoek naar het mogelijke potentieel aan middeleeuwse koopmanshuizen langs de Oudegracht levert een van noord naar zuid lopend lint van panden op waarvan tweederde nog nooit onderzocht is.⁷⁵ Alleen ter plaatse van het voormalig bisschoppelijk hof, Choorstraat, Lijnmarkt en Zoutmarkt komen a-typische koopmanshuizen voor,⁷⁶ waarbij vanwege de geringe diepte van het perceel de nadruk ligt op de ontwikkeling in de hoogte.

Uitbreiding van het volume

Hét archetype van het koopmanshuis bestaat niet. Afhankelijk van de situatie wordt een zo efficiënt en logisch mogelijke ordening van woon- werk- en opslaggedeelten gemaakt. Voorop staat daarbij de bereikbaarheid van de opslagruimten. In geval van uitbreiding kan dit in de hoogte, diepte of breedte worden gezocht.⁷⁷ Bij de oudste huizen in de bocht van de Oudegracht ontstaat de stenen bouwmassa vaak in één keer,⁷⁸ terwijl er in gevallen als Oudegracht 288 sprake is van gefaseerde versterking.⁷⁹

Er zijn diverse mogelijkheden om een koopmanshuis in de hoogte uit te breiden. Vrijwel alle huizen langs de Oude-

gracht in Utrecht zijn thans volledig met tongewelven onderkelderd.⁸⁰ Zoals al bleek in de bespreking van Oudegracht 288 vindt deze kelderaanleg vaak in diverse fasen plaats. De secundaire aanleg van de kelder gaat in Utrecht vaak ten koste van een deel van de oorspronkelijke begane grondhoogte, vanwege de kruin van het gewelf. Het vloerpeil van de kelder is gerelateerd aan het waterpeil van de Oudegracht. Dit peil kreeg men vanaf ongeveer 1225 onder controle.⁸¹

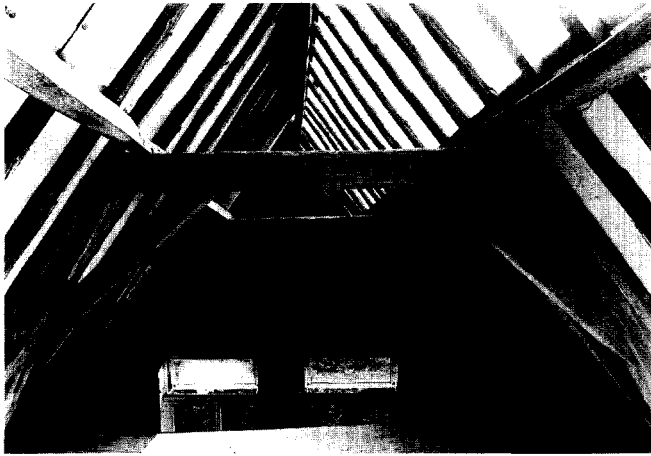
Het unieke van Utrecht is de combinatie van kelders met werfkelders, zodat er op twee niveaus ingangen zijn: vanuit het water en vanaf de weg.⁸² Hierdoor hoefde op de begane grond geen toegang en opslag voor de koopwaar te zijn, maar kon alles direct van het schip de kelder in.

Kenmerkend voor een Utrechts koopmanshuis is verder een begane grond met een representatieve voorruimte van een flinke hoogte, zeker gerelateerd aan de bouwlagen erboven die dienden voor opslag en vaak niet hoger zijn dan strikt noodzakelijk. Extra woon- of opslagruimte biedt ook de insteek, de tussenverdieping. Juist enkele van de oudste huizen, met de grootste begane grondhoogten, blijken een insteek te hebben gehad.⁸³ Een insteek aan de voorzijde was – ondanks de hoge begane grond – niet typerend voor het Utrechtse koopmanshuis. Er waren voldoende andere mogelijkheden om ruimte te creëren en het deed wellicht afbreuk aan de representatieve status van het voorhuis. Toch zijn er in achterhuizen niet veel aanwijzingen voor een insteek aangebracht. In Utrecht zijn de achterhuizen waarschijnlijk in eerste instantie niet in steen opgetrokken, zodat bij latere herbouw in steen de informatie verloren kan zijn gegaan.

Het maken van een verdiepte zolder door middel van een borstwering wordt zelfs al bij de laatste sporenkappen toegepast.⁸⁴ Door toepassing van een borstwering kan de koopwaar tot tegen de zijmuren van de zolderverdieping opgestapeld worden. De spantenkap maakte een vlieringvloer mogelijk. Het aantal verdiepingen staat vaak in omgekeerde verhouding tot het bebouwde grondvlak: de ruimte moet bij een klein(er) grondvlak in de hoogte worden gezocht. Topper in Utrecht is Oudegracht 151, dat inclusief kelder en vliering zeven bouwlagen bezat.⁸⁵



Afb. 14. Zicht op een deel van de zolder met de in het muurwerk ingemetselde spantbenen en de vlieringvloer, beide uit fase III (fotodienst van Het Utrechts Archief 1996).



Afb. 15. Kapconstructie op vlieringniveau met gehakte telmerken III. Op de daarachter zichtbare dekbalk zijn kepen aanwezig die wijzen op hergebruik (fotodienst van Het Utrechts Archief 1996).

Naast volume-uitbreiding in de hoogte is in Utrecht ook groei in de diepte en breedte mogelijk. De bouwgeschiedenis van Oudegracht 288 levert inzicht in de mogelijkheden tot uitbreiding in de diepte. Aanvankelijk is het stenen pakhuis tamelijk ondiep (14 m.), en is het wonen in een houten achterhuis van onbekende diepte ondergebracht. Als er meer opslagruimte nodig is, bouwt men het achterhuis ook in steen. De verstening is geen teken van verbeterd comfort. De houten voorganger was immers met zijn schouw en mogelijkheden tot flexibele vensterindeling ook zeer comfortabel. Wel is een geheel stenen huis minder brandgevaarlijk. De uitbreiding in de diepte is echter begrensd door een toenemend gebrek aan lichttoetreding.

Tenslotte biedt bouwfase III van Oudegracht 288 voorbeelden van de uitbreidingsmogelijkheden in de breedte. Het huis krijgt er in omstreeks 1500 immers twee zijhuizen bij; een voor- en een achterzijhuis aan dezelfde zijde. Het achterzijhuis bevindt zich in Utrecht steeds schuin achter het hoofdhuys. Veel grote koopmanshuizen met achterzijhuis hebben ook een weergang.⁸⁶ Beide verschijnselen zijn immers tekenen van grote rijkdom: men moet een groot perceel hebben en zich een uitbreiding – die naar verhouding veel extra bakstenen kost – kunnen veroorloven. Een zeldzamer type is het zogenaamde voorzijhuis in de rooilijn van het hoofdhuys.⁸⁷ In alle voorbesproken gevallen (zijhuis voor, achter of beide) wijst het op een – in het verleden of tot nu toe – breder perceel. Niet alle koopmanshuizen hadden natuurlijk de mogelijkheid naar de zijkant uit te breiden. Ujt wat er tot nu toe aan gegevens voorhanden is, lijkt volume-uitbreiding in de hoogte het meest gangbaar.

Voorgevel

De huizen langs de Oudegracht met een houten voorgevel kenden meestal een zelfde indeling als volledig stenen koopmanshuizen. Een houten of stenen gevel kan waarschijnlijk

als gelijkwaardig worden opgevat.⁸⁸ Uit vergelijking van gegevens van huizen langs de Oudegracht bleek dat het voorkomen van schijngelvels of weergangen ook geen verband houdt met het formaat van het huys of het opslagoppervlak.⁸⁹ Het is een uiterlijke verschijningsvorm die meestal niet relevant is voor de verdere indeling en het functioneren van het huys. Meischke opperde al in 1975 dat een weergang een goede bescherming bood tegen het overslaan van brand.⁹⁰ Vanuit dit oogpunt bezien zijn de ‘stadskastelen’ misschien vooral goed beveiligde pakhuisen.

Aspecten van inrichting en gebruik

De in Utrecht regelmatig aangetroffen spaarnissen kunnen primair beschouwd worden als een methode tot materiaalbesparing, vergelijkbaar met spaar- of grondbogen in de kelder. De vergelijking zou doorgetrokken kunnen worden naar het gebruik van nissen in de voorgevel, maar vermoedelijk is dit fenomeen al snel primair een decoratiemethode geworden.⁹¹

De haard werd meestal centraal in een vertrek gesitueerd voor een optimale benutting van de warmte. De middeleeuwse koopmanshuizen in Utrecht kennen in de regel een hoofdindeling in een diep voor- en een ondiep achterhuys. De begane grond van het voorhuys is daarbij met een lichte wandconstructie meestal in twee vertrekken gedeeld. Een gang naar het achterterrein is zeker denkbaar ter plaatse van het achterhuys. Sporen van de oudste indeling zijn echter vaak verdwenen vanwege de secundaire kelderaanleg.

Opvallend in Utrecht is verder dat de schouwen vrijwel altijd in de zijmuren gesitueerd zijn, en niet in de scheidingsmuur tussen het voor- en achterhuys. In diverse gevallen kon een doorgaande stenen scheidingsmuur tussen voorhuys en vast achterhuys worden aangetoond.⁹² Het vierkante achtervertrek was vrijwel altijd verwarmd.⁹³ Aanvankelijk ging men er van uit dat de voorzaal onverwarmd was.⁹⁴ De voorzaal zou dan de winkel zijn waar de lage temperatuur goed was voor de koopwaar en achter bevond zich de gerieflijke woonkamer.⁹⁵ Dit blijkt niet zo te zijn: er komen steeds meer voorbeelden bij van huizen met een verwarmd voorvertrek.⁹⁶

Lastig bij het koopmanshuys-onderzoek is bovendien dat resten van houten voorgangers als gevolg van de kelderaanleg volledig ontbreken. In veel onderzoeksverslagen ontbreekt dan ook informatie over de lokatie van het kookvertrek, de binnenhaard. Een logische verklaring hiervoor is dat dit vertrek in de eerste bouwfase vaak niet in het stenen gedeelte was ondergebracht, en daarom nu niet meer traceerbaar is. Het onderzoek van Oudegracht 288 leert dat de binnenhaard van plaats veranderen kon, al naar gelang de bouwmasse verandert. Dit huys werd aanvankelijk vooral in de diepte gebouwd, waarbij de binnenhaard in het (vaste of losse) achterhuys kwam.

Nog lastiger wordt het de mogelijke plaats aan te geven van extra schouwen. Schouwen in de achterkamer op de eerste verdieping komen vaak voor bij koopmanshuizen met een accent op de ontwikkeling in de hoogte.⁹⁷ In die gevallen waar er plaats is voor een zijhuys, wordt daar meestal op de

begane grond de extra schouw aangetroffen. Andersom blijkt dat de bouwlagen erboven en de kelder eeuwenlang onverwarmd bleven en dus al die tijd voor opslag dienden. Bouwhistorisch onderzoek zou een extra dimensie kunnen krijgen, indien vaker gepoogd zou worden de gevonden bouwsporen te vertalen in een indeling van het huis, zeker in het geval van koopmanshuizen.

Opslagmogelijkheden

Elders in Nederland zijn inpandige hijsinstallaties heel gewoon maar in Utrecht ontstond een heel eigen systeem. Voor het uitladen van de koopwaar op de werfkade kende Utrecht allerlei hulpconstructies. Op vele bruggen waren eenvoudige hefboomen opgesteld. Voor de zware vrachten was er een stadskraan bij de bocht in de Oudegracht ter hoogte van de Ganzenmarkt. Ook mogen de zeker vijf wedden die Utrecht bezat tussen 1200 en 1500 niet onvermeld blijven.⁹⁸ Dit alles maakte het heel eenvoudig goederen van vaartuigen op de werfkade te lossen en via de werfkelder over het huis te verdelen.⁹⁹ Ook bezat Utrecht een gilde van zakkendragers.

Deze voorzieningen zijn van invloed geweest op de ontwikkeling van het Utrechtse koopmanshuis: omdat de goederen niet op de begane grond naar binnen hoefden, kon het voorvertrek zich op een eigen wijze ontwikkelen. Daarom zien we dat het voorvertrek in Utrecht tussen 1200 en 1500 voornamelijk als representatief vertrek (ontvangstruimte voor leveranciers en afnemers) fungeert.

Een nieuwe invalshoek in de verslaglegging van het onderzoek naar Oudegracht 288 was het berekenen van het oppervlak voor opslag. De uitkomsten van de drie fases werden vergeleken met enkele goed onderzochte andere panden. Opmerkelijk was dat enkele huizen met uiterlijke kenmerken als weergangen en een indrukwekkende hoogte, in opslagmogelijkheid beduidend minder voorstelden.¹⁰⁰ Wellicht kan een opslag-berekening een manier zijn om koopmanshuizen in allerlei plaatsen (en landen?) op een zinvoller manier met elkaar te vergelijken, zonder last te hebben van uiterlijke kenmerken of de ordening van de bouwvolumes.

Noten

- 1 De verkenning van Oudegracht 288 werd uitgevoerd door J.A. van der Hoeve (Gemeente Utrecht, ABC).
- 2 De oudste acte uit Het Utrechts Archief bleek nog iets ouder te zijn: 1583.
- 3 Het ontpleisteren, opmeten en inmeten van bouwsporen werd uitgevoerd door voornoemde B.J.M. Klück (Gemeente Utrecht, Archeologisch en Bouwhistorisch Centrum, ABC), bijgestaan door M. Tjon A Kauw (Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten Den Bosch) en de auteur (stagiair ABC). H. Hundertmark (ABC) documenteerde de huizen werfkelders. Vervolgens werden de opmetingstekeningen uitgewerkt door H. Hundertmark en de auteur en geïnt door eerstgenoemde. Eind 1997 vond de tentoonstelling 'Het stenen geheugen' plaats in het Centraal Museum te Utrecht ter gelegenheid van het 25-jarig jubileum van het ABC. Aangezien het pand Oudegracht 288 een goed voorbeeld is

van een gemiddeld middeleeuws koopmanshuis, werden voor het onderdeel 'middeleeuwse koopmanshuizen' drie maquettes van dit huis vervaardigd door M. Snelleman (ABC). Deze maquettes verbeelden de eerste drie bouwfases van dit huis. A. Carmiggelt, T.J. Hoekstra, M.C. van Trierum en D.J. de Vries (ed.), *Rotterdam Papers 10*, Rotterdam: 1999, p. 140.

- 4 S. Alberts, *De Suikermolen en Sandenburg, een onderzoek naar middeleeuwse koopmanshuizen in Utrecht*, Amsterdam 1998 (doctoraalscriptie architectuurgeschiedenis Universiteit van Amsterdam). Hiertoe werd nader tekenwerk en archiefonderzoek verricht, waarbij 33 akten een transcriptie kregen. Bij de verwijzing naar materiaal uit dit archief wordt de oude afkorting GAU (Gemeentearchief Utrecht) toegepast. Als bron werden geraadpleegd: GAU archief transporten en plechten; GAU archief decreten II; GAU Topografische Atlas; GAU bouwtekeningen; Utrechts Documentatie Systeem (UDS) en Systeem Luycx, geraadpleegd bij UDS.
- 5 Kaart van Deventer **1560**, origineel Madrid. Bibliotheca Nacional, CC 19 e 20, negatief GAU-TA (DdV nr. 2). Hierbij ook gebruikt analyse van deze tekening uit 1958, Archief Tekeningen Afdeling Onderzoek ROVU, nr. A2 E 195-58; Kaart (Braun en) Hogenberg **1569-1572**, GAU-TA Ab 37, (DdV nr. 3); Kaart A. van Vianen **1598**, GAU-TA Ab 57 (DdV nr. 8); Kaart Blaeu **1649**, GAU-TA Ab 67 (DdV nr. 14); Kaart J. van Vianen **1695**, GAU-TA Ab 76 (DdV nr. 201); Deze en de nummers 3-6 in: *Historische plattegronden van Nederlandse steden* deel 3 Utrecht, M. Donkersloot-de Vrij, Alphen aan de Rijn 1990.
- 6 Transcriptie zie Alberts, 1998, deel I, pp. 72-82.
- 7 GAU, transporten 1583, fiche. 318, pp. 84-85.
- 8 Mededeling B.J.M. Klück.
- 9 GAU, transporten 1608, f. 582, pp. 78-81.
- 10 Buiten de stadsmuren heeft 'hofstede' een andere betekenis. De Bruijn behandelt de betekenis van deze term binnen de stadsmuren van Utrecht uitvoerig. M.W.J. de Bruijn, *Husinghe ende hofstede*, Utrecht 1994, pp. 56-57 en 310.
- 11 GAU, transporten 1608, f. 582, pp. 78-81.
- 12 Een 'kamer' is een klein huis van minimaal een roede (3,75 m.) in het vierkant. De Bruijn 1994, p. 57.
- 13 Met het middelste gedeelte wordt het gebied tussen Oudegracht 99 (Oudaen) en het Stadhuis bedoeld. M.J. Dolfijn, E.M. Kylstra en J. Penders, *Utrecht, de huizen binnen de singels*, serie monumenten van geschiedenis en kunst, Den Haag 1989, deel I, p. 386. Algemene gegevens over percelen zijn te vinden in idem p. 48, afb. 49, 61 en 369; J. Brugman, H. Buiten en K. van Vliet, *Markten in Utrecht, van de vroege middeleeuwen tot nu*, Utrecht 1995, p. 29; De Bruijn 1994 pp. 255-256, 259, 308, 350-354 en 376.
- 14 B.J.M. Klück in *Archeologische en Bouwhistorische Kroniek Utrecht*, aanvankelijk overdruk Maandblad Oud-Utrecht, daarna Stabu, Utrecht, deze verwijzing 1985 p. 34. In de hiernavolgende verwijzingen naar de kroniek wordt volstaan met 'ABKU'.
- 15 Terwijl het basismateriaal in het Utrechts Documentatiesysteem voorhanden is.
- 16 Het gebied van de katholieke schuilkerk en later het Dorstige Harthof doorsnijdt de oorspronkelijke parcellering. Uit de verkoopakten is deze 17de-eeuwse afsplitsing goed af te leiden: van iedere bewoner werd een stuk tuin gekocht. Alberts 1998, deel I, pp. 11-14.
- 17 Alberts 1998, deel I, p. 11.
- 18 Zijhuis betekent in dit verband een uitbreiding van het hoofdhuis die duidelijk geringere afmetingen heeft. Gezien het formaat leek deze term beter dan 'zijkamer' uit R. Meischke en H.J. Zantkuijl, *Het Nederlandse woonhuis van 1300-1800, 50 jaar vereniging Hendrick de Keyser*, Haarlem 1969, pp. 79 en 373. Op het gebruik van het zijhuis van Oudegracht 288 wordt verderop nader ingegaan.
- 19 De eerste datering is gebaseerd op het steenformaat in combinatie met de toegepaste houtconstructie. Zie de hieropvolgende tekst tot en met noot 23.

- 20 Muurwerk 30 x 14 x 7 cm, 10-lagenmaat 82 cm. In de westelijke ruimte van de kelder van het achterzijhuis is een brandlaag aangetroffen. Mededeling van de huidige eigenaar dhr. Dijkhuis.
- 21 In het muurwerk werden dichtgezette muurstijlsleuven aangetroffen en erboven balkgaten met sporen van uitbraak. Het bovenste deel van de muurstijlsleuven bevindt zich nu op de verdieping.
- 22 Mogelijk zijn er vrijstaande jukken geweest. De oudste kap met jukken in Utrecht (Oudegracht 307) bezat echter ommetselde spantbenen. A.F.E. Kipp, ABKU 1986, pp. 231-241.
- 23 De constructies uit drie andere huizen in Utrecht bepalen de datering. Mariaplaats 50 bezit een dennen balklaag en dito sporenkap die dendrochronologisch gedateert is door RDMZ/RING op 1324; Oudegracht 30 een samengestelde eiken balklaag en een dennen sporenkap (hout gekapt kort na 1315) en Oudegracht 307 een samengestelde balklaag en de eerste spantenkap (tussen 1316-1325). De datering 'omstreeks 1325' is dus aan de voorzichtige kant. Dolfin e.a. 1989, pp. 431-434; Rotterdam Papers 10, pp. 134-136 en A.F.E. Kipp, ABKU 1986, pp. 231-241.
- 24 De nissen zijn een halve steen diep. Vergelijkbare nissen zijn aangetroffen in bijvoorbeeld Bemuurde Weerd 23 en Oudegracht 376. Klück ABKU 1983, pp. 100-103; Dolfin e.a. 1989, p. 432.
- 25 Dit is de afstand tussen de oorspronkelijke hardstenen drempel in de voorgevel en de onderzijde van de uitbraakgaten van de moerbalken. Een dergelijke hoogte werd bij diverse huizen uit deze periode aangetroffen. Alberts 1998, deel I, p. 61.
- 26 In het tweede balkvak van fase I aan de zuidzijde werden de resten van ingemetselde en later afgehakte trachietblokken en een bijbehorend rookkanaal aangetroffen.
- 27 Door de latere kelderaanleg zijn hiervan geen sporen achtergebleven. Wel wijst de opzet met drie balkvakken met spaarnissen en een schouw in het tweede balkvak erop dat het voorvertrek drie vakken diep was.
- 28 Aangezien de houtconstructie uit deze fase volledig ontbreekt, kan de positie van de trap niet met zekerheid vastgesteld worden. In de zijmuren zijn geen kenmerkende sporen aangetroffen.
- 29 De voorste schouw is te smal om als kookplaats te fungeren. De term 'binnenhaard' is ontleend aan Meischke 1969, bijvoorbeeld p. 43.
- 30 Het fundament van deze muur is door de latere kelderaanleg verdwenen.
- 31 In Utrecht is een schouw in de scheidingsmuur tamelijk zeldzaam. Tot nu toe werd deze alleen in Zadelstraat 41 en Oudegracht 30 aangetoond. Dolfin e.a. 1989, pp. 61 en 384; mededeling B.J.M. Klück. Er zijn legio voorbeelden van schouwen in de zijmuren. H.L. de Groot (red.), *Het vuur beschouwd*, Utrecht 1990, pp. 42-48; Dolfin e.a. 1989, pp. 348, 387, 389 en 391. In Den Bosch geldt de plaatsing van de schouw in de scheidingsmuur ('brandmuur') bij het koopmanshuis als zeer gebruikelijk. H. Boekwijt in *Hausbau in den Niederlanden. Jahrbuch für Hausforschung*, Band 39, Marburg 1990, pp. 173-204.
- 32 Dit blijkt vooral uit de forse afmetingen van het perceel. Mogelijk hebben zich meer naar achteren op het terrein houten pakhuizen bevonden.
- 33 Een berekening in kubieke meters bleek niet mogelijk aangezien de diverse koopwaar niet evenhoog kan worden opgestapeld.
- 34 Zolder voorhuis $5,8 \times 12,3 = 71,34 \text{ m}^2$, zolder achterhuis minimaal $5,8 \times 3,5$ (een roede) = $20,3 \text{ m}^2$ ruimte. Samen maakt dat $91,6 \text{ m}^2$.
- 35 De datering is gebaseerd op het steenformaat (10-lagenmaat tussen 79 en 81 cm.) en het formaat van de plavuizen (vrij klein, tussen 1350-1450). Gezien de vrij strakke datering van fase I en III lijkt een globale datering rond 1400 aannemelijk.
- 36 Deze fase vangt aan na een koude naad op 14 meter diepte in de beide zijgevels. In het voorhuis is juist boven de uitbraakgaten van de moerbalken uit fase I een ophoging van 9 lagen afleesbaar, met hetzelfde steenformaat als het stenen achterhuis. Het metselwerk na de naad op 14 meter diepte loopt naadloos over in de voornoemde ophoging op de verdieping.
- 37 Aangezien zowel de kapconstructie uit deze fase als het opgaande muurwerk op deze hoogte nadien zijn vervangen viel dit niet vast te stellen.
- 38 De aanwezigheid van een insteek is voornamelijk gebaseerd op twee in verband gemetselde vensters in de noordmuur en een later ingebroken doorgang, beide op insteekniveau. Ook is in de zuidoosthoek van het huis de dagkant van een doorgang op insteekhoogte aangetroffen. In de zijmuren bevinden zich ongeveer evenhoog diverse balkgaten waarop de insteekvloer kan hebben gerust, maar deze variëren iets in hoogte.
- 39 De balkgaten van het achterhuis zijn in fase III opnieuw gebruikt.
- 40 Het huis uit de eerste fase bezat een voorvertrek van drie vakken, een tussenruimte van één balkvak en een houten achterhuis van onbekende diepte.
- 41 Op deze plaats werd een uitgehakt rookkanaal aangetroffen en een bijbehorende stookvloer, die onder de tegelvloer uit omstreeks 1500 lag. In de ophoging van 9 lagen was het rookkanaal meegemetseld.
- 42 Deze opening is nu dichtgezet en bevindt zich in het huidige vijfde balkvak van de noordmuur. De dichtzetting loopt tegenwoordig door op verdieping gezien het verschil in vloerniveau. Het aanbrengen van een venster was mogelijk aangezien het naastgelegen terrein bij Oudegracht 288 hoorde.
- 43 De zogeheten 'vierkante achterkamer' is een bekend verschijnsel in Utrecht. Het vuur beschouwd, 1990, pp. 45-48 en 60.
- 44 Het rookkanaal van deze schouw wordt doorgetrokken in de ophoging van 9 lagen van fase II.
- 45 De dagkant van de doorgang op insteekhoogte werd aangetroffen in de zuidoosthoek (afb. 7).
- 46 Dit blijkt uit een uitgehakte doorgang op insteekhoogte in de noordoosthoek. De doorgang past namelijk niet bij de huidige vloerhoogten van het achterzijhuis. Vanwege de latere bouw van een stenen achterzijhuis zijn alle sporen van deze aanbouw uitgewist.
- 47 Kelder $5,15 \times 12,3 +$ werfkelder $6,25 \times 7 +$ zolder $5,8 \times 19,25 +$ vliering $3,4 \times 19,25 = 283,75 \text{ m}^2$. De eventuele opslag in het houten zijhuisje van na 1400 wordt buiten beschouwing gelaten.
- 48 De datering is gebaseerd op een dendrochronologisch onderzoek dat speciaal voor dit artikel werd verricht. De fliering bleek gemaakt uit hout dat in 1516 werd gekapt (RDMZ/RING). Met dank aan D.J. de Vries.
- 49 Deze aanname werd bevestigd door een mededeling van dhr. Dijkhuis, de huidige eigenaar. Bij het weghalen van een stuk ongeroerde grond tussen de beide zijhuizen in trof hij een brandlaag aan.
- 50 Alleen in het voorhuis van de begane grond is een enkele moerbalk en de strijk balk verwijderd. Verder zijn bijna alle sleutelstukken weggekapt. Bijzonder is dat de vlieringvloer nog intact is.
- 51 Daardoor bevinden de balkgaten van de oudste draagconstructie zich nu op verdiepingshoogte.
- 52 De telmerken zijn gehakt, zodat het aanvankelijk mogelijk leek dat de kapconstructie jonger dan de balklagen is. Diverse kepen van eerder gebruik en het feit dat de korbels onder gespijkerd zijn versterkten dit idee. Wel zijn op zolder overall krommers toegepast en zijn sommige korbels gebogen. De uitkomst van het dendrochronologisch onderzoek bevestigt dat balklagen en kap uit eenzelfde fase stammen. Verder dateert bij de oudste kap in Utrecht met gehakte merken het hout al van 1474. Dit betreft de Commandeurswoning van het Duitse Huis: D.J. de Vries, 'Monumenten dendrochronologisch gedateerd', *Bulletin KNOB* 92 (1993), p. 70; B.J.M. Klück, *De landcommanderij van de Duitse Orde te Utrecht*, Utrecht, 1995, p. 37.
- 53 Deze wand is nu gevuld met een wat jongere steen (halfsteens). Wat voor vulling er eerst in heeft gezeten is niet bekend.
- 54 In het metselwerk van kort na 1516 werd geen vervolg van het kanaal aangetroffen. Dit gedeelte had echter wel een verstoring als gevolg van een 19de-eeuws rookkanaal.
- 55 In een gerepareerd gedeelte van de beerput werd een schouwwang met peerkraalprofiel aangetroffen, passend bij de aanwezige sleutelstukken. Helaas zat dit stuk natuursteen letterlijk muurvast waardoor

- de lengte niet kon worden vastgesteld. Het profiel kon wel worden overgenomen.
- 56 Hier zijn namelijk geen schouwen aangebracht. De bewoning was hoogstwaarschijnlijk in één of beide zijhuizen ondergebracht.
- 57 Mogelijk diende de kelder onder het achterzijhuis voor opslag van voorraad voor de bewoners, aangezien dit keldergedeelte afsluitbaar was. In de doorgang werden namelijk ingemetselde trachietblokken met duimen aangetroffen.
- 58 Kelder 5,15 x 19,25 + werfkelder 6,25 x 7 + verdieping en zolder 2 x 5,8 x 19,25 + vliering 3,4 x 19,25 + zijhuis kelder 3,35 x 8,3 + zolder 3,57 x 8 + voorzijhuis verdieping en zolder 2 x 10,6 x 3,5 = 561,9 m².
- 59 1e 6,5 x 12,3 + 2e 6,8 x 22,3 + zolder 6,5 x 22,3 + vliering 4,5 x 22,3 = 477 m². Ganzenmarkt 24 bezat verder nog een kelder van onbekende maat onder het zijhuis.
- 60 In 1664 wordt er een acte van inbalking opgesteld. Aan de hand van de dan genoemde bewoners kan de situatie tot 1583 terug worden gevolgd. Alhoewel het achterzijhuis in de verkoopacten niet altijd met name genoemd wordt, kan uit de omschrijvingen worden opgemaakt dat dit deel altijd bij Oudegracht 288 heeft gehoord. Wel is het lange tijd apart verhuurd geweest. Alberts 1998, deel I, pp. 15, 27-29 en 72-81.
- 61 Het gedeelte van begane grond naar verdieping is gewijzigd. Mogelijk heeft de trap doorgelopen naar de kelder; de grond was op deze plaats reeds uitgegraven.
- 62 Hiervan bleven de fundamenten bewaard. Gezien het gebruikte steenformaat kon het gedeelte bij de middenkamer al uit fase III dateren. De hierna genoemde doorlopende beschildering op de balklaag spreekt dit echter tegen.
- 63 Deze datering is gebaseerd op twee overeenkomstige vondsten. Zeer toevallig werd in dezelfde periode als het onderzoek aan Oudegracht 288, september 1996, een deels overeenkomstige schildering aangetroffen in Oudegracht 30. Eerder was een dergelijke afwerking aangetroffen in Oudegracht 17 welke was voorzien van een datering '1616'. In 1614 wisselt Oudegracht 288 van eigenaar, wat vaak een aanleiding is het interieur te wijzigen.
- 64 De verkoopacte uit 1614 vermeldt '[...]...van vooren tot achteren onder ende boven glaesen glaesraempte... [...]'. GAU, transporten 1614, f. 664, pp. 661-662. Bij het uitgraven van de begane grond werd een gebrandschilderd stukje glas gevonden. De acte uit 1629 bevat een passage over '[...]...den Eijcken paete inde groote achterkamer staende]...'. GAU transporten 1629, f. 849, pp.252-253.
- 65 Deze katholieke schuilkerk kwam in 1655 gereed. Het terrein beslaat het gedeelte vanaf het midden van de Dorstige Hartsteeg tot achter Oudegracht 288 (afb. 1). In 1842 verrijst op dezelfde plaats het Dorstige Harthof. Thoomes, ABKU 1926-1972, pp. 83-86.
- 66 Gemout graan vormt het hoofdbestanddeel van bier. Van het aan de overzijde gelegen stuk Oudegracht is bekend dat daar van de 14de tot en met de 17de eeuw de graanhandel geconcentreerd was ('koornmarkt'). Zo is in Oudegracht 229 (nu Zwaansteeg 11) een forse oven gevonden, mogelijk bestemd voor het mouten of eesten. Klück, ABKU 1989, pp. 105-121. Voor de genoemde koopman zijn resp. een mandenmaker en een voormalige burgemeester van Rhenen eigenaar van Oudegracht 288 (beide zijn ook bewoner). De huisnaam 'De Suyckermolen' geeft helaas geen zicht op het eerdere gebruik van het huis. Deze naam kan alleen afkomstig zijn van een eigenaar vóór 1650 die bezittingen in Zuid-Amerika had en daar rietsuiker verwerkte. Na de (graan)koopman volgen een wijnkoopman en een kruidenier. Vanaf de 18de eeuw blijft het voorhuis van het pand als winkel fungeren (voornamelijk apotheek). Alberts 1998, deel I, pp. 10-14.
- 67 Alleen boven de gang en boven de begane grond van het achterzijhuis bleven de sleutelstukken intact.
- 68 Volgens systeem Luyx in 1964 nog aanwezig (UDS).
- 69 Acte uit 1817 in bezit van dhr. Dijkhuis.
- 70 Diverse bouwtekeningen in Het Utrechts Archief en in bezit van de eigenaar dhr. Dijkhuis.
- 71 De gevel uit machinale steen met meebuigende rollaag is te dateren in de jaren '50 van de 20ste eeuw (Delftse school). Het is niet bekend wanneer het dak is verwijderd.
- 72 De belangrijkste bronnen hiervoor vormden alle delen van de ABKU en Dolfin e.a. 1989.
- 73 Alberts 1998, deel I, pp. 50-68.
- 74 Het gaat hierbij nadrukkelijk wel om zogeheten 'diepe huizen'. Brede huizen met een dwarskap komen langs de Oudegracht niet voor tot ongeveer 1600.
- 75 Dit onderzoek werd uitgevoerd door bestudering van de kadastrale minuut, luchtfoto's in combinatie met een inventarisatierondgang en vond plaats in het najaar van 1996 (B.J.M. Klück en auteur).
- 76 Een oplossing voor het ruimtegebrek wordt bijvoorbeeld gevonden in het overbouwen van de loskade (Donkere Gaard).
- 77 Deze terminologie is ontleend aan Meischke 1969, onder andere p. 277.
- 78 Dit betekent inclusief zijhuizen en tot de volle hoogte.
- 79 Aangezien de omvang van de houten voorgangers van het achterhuis en het achterzijhuis niet bekend is, zou Oudegracht 288 al in de eerste fase meer opslagmogelijkheid gehad kunnen hebben. De snelle mate van verstening na de diverse stadsbranden lijkt er echter op te wijzen dat men koopwaar bij voorkeur in een brandveilig stenen pakhuis onderbracht.
- 80 Kelders voorzien van houten balklagen zijn zeldzaam langs de Oudegracht.
- 81 H. Hundertmark in: *Het stenen geheugen, 25 jaar archeologie en bouwhistorie in Utrecht*, Amsterdam/Utrecht 1997, pp. 43 en 51-52. Hij stelt het begin van kelders op 1150.
- 82 Leeuwarden heeft ook enkele werfkelders.
- 83 Alberts 1998, deel I, p.61.
- 84 Oudegracht 114 bezat al in circa 1295 een sporenkap op een borstwerping. H. Janse, *Houten kappen in Nederland 1000-1940*, Delft 1989, p. 77.
- 85 Dit koopmanshuis is echter bij het teruglopen van de handel na de 18de eeuw 'afgetopt'. Oorspronkelijk bezat het een opslagoppervlak van zo'n 830 m².
- 86 Alberts 1998, deel I, p. 56.
- 87 Oudegracht 53-55. Kipp ABKU 1989, pp. 83-46.
- 88 Zo heeft Oudegracht 179 een houten voorgevel gehad en kan het tot de grotere koopmanshuizen worden gerekend. B.J.M. Klück in *ABKU* 1986, p. 219-225.
- 89 Dit is waar de huizentypologie van Meischke en Temminck Groll ver uiteenloopt. Het feit dat nog in de 17de eeuw stenen voorgevels vervangen werden door houten bewijst het gelijk van Meischke. Meischke 1969; C.L. Temminck Groll, *Middeleeuwse stenen huizen in Utrecht en hun relatie met die van andere noordwesteuropese steden*, Den Haag 1963; Kolman in: *Hausbau* 1990, pp. 283-292.
- 90 R. Meischke, *De gotische bouwtraditie*, Amersfoort 1988, p. 264.
- 91 In Utrecht zijn spaarnissen in de voorgevel vooral toegepast bij schijngevens. Zie het gedeelte over de voorgevel.
- 92 Bijvoorbeeld Oudegracht 113. Klück ABKU 1985, pp. 197-204.
- 93 Alberts 1998, deel I, p. 31.
- 94 Temminck Groll geeft bij de meeste reconstructieschetsen geen scheidingswand en maar één schouw aan. Temminck Groll 1963, hoofdstuk 4-6. Bij nader onderzoek in deze panden bleken deze gegevens soms niet juist te zijn. Zie ABKU bij bijvoorbeeld Oudegracht 99 en 114.
- 95 In de terminologie van Meischke resp. de zaal en de binnenhaard. Meischke 1969, pp. 40-47.
- 96 Alberts 1998, deel I, p. 31.
- 97 Bijvoorbeeld Zeedijk 1 in Amsterdam. Meischke 1969, pp. 217-218.
- 98 Brugman e.a. 1995, pp. 36 en 114.
- 99 Hierdoor waren hijsbalken in de voorgevel niet nodig. In enkele panden zijn inwendige hijsinstallaties uit de 18de eeuw aangetroffen.
- 100 Alberts 1998, deel I, pp. 30-32, 49 en 68.