Quickscan beschermde natuurwaarden
Project sloop bebouwing 2e Zandstraat Breskens



Datum	**:**	**5 april 2024**
Opdrachtgever	**:**	**Kennedy West**
	:	

Uitgevoerd en opgesteld door	**:**	**Adviesbureau Wieland** Liniestraat 13 4561 ZS Hulst 06-16.123.52.169

© Niets uit deze rapportage mag gekopieerd worden zonder schriftelijke toestemming van de auteur.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding en doel onderzoek 3
1.2 Kader Soortbescherming 3
1.3 Afbakening plangebied en werkwijze 6
1.4 Opzet beoordeling 8
2 Beschrijving huidige situatie en voorgenomen activiteiten 9
3 Soortenbescherming 11
3.1 Zoogdieren 11
3.2 Vogels 11
3.2.1 Broedvogels 11
3.2.2 Watervogels 12
3.3 Reptielen en Amfibieën 14
3.4 Vissen 14
3.5 Ongewervelden 15
3.6 Vaatplanten 15
4 Toetsing Natura 2000 (Vogelrichtlijn / Habitatrichtlijn) en Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) 16
5 Conclusies en aanbevelingen m.b.t. de uitvoering 17

Bijlage 1 Kaart Natuurbeheerplan, Natura 2000

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel onderzoek

Het is gepland om op de locatie 2e Zandstraat in Breskens bebouwing te slopen. Voor deze werkzaamheden geldt een onderzoeksplicht in het kader van beschermde natuurwaarden. Deze rapportage bevat de resultaten van een voorstudie van beschikbare kennis op het gebied van beschermde natuurwaarden. Op basis van de gevonden resultaten kan op voorhand bepaald worden of significante effecten op de huidige (beschermde) natuurwaarden al dan niet uit te sluiten zijn en wat eventueel nog nader onderzocht dient te worden.

In deze beoordeling worden dan ook de volgende vragen, voor zover mogelijk, beantwoord:

- Tot welke (mogelijke) effecten leidt de sloop van bebouwing op beschermde natuurwaarden?
- Wat is de reikwijdte van de mogelijke effecten?
- Hoe beïnvloeden de effecten de jaarrond beschermde soorten en de kwalificerende natuurwaarden, gelet op de instandhoudingsdoelen?
- Zijn mogelijke negatieve effecten significant? Al of niet in combinatie met andere projecten in de omgeving?
- Op welke wijze kunnen negatieve effecten voorkomen of gemitigeerd worden?

1.2 Kader Soortbescherming

De Omgevingswet beschermt plant- en diersoorten. Hebben uw plannen, activiteiten of projecten gevolgen voor beschermde soorten? Dan heeft u mogelijk toestemming nodig. Onder de Wet natuurbescherming bestond deze toestemming uit een ontheffing. Onder de Omgevingswet noemen wij deze toestemming een omgevingsvergunning voor een Flora- en fauna activiteit (hierna: omgevingsvergunning flora en fauna).
Het beschermen van planten- en diersoorten is één van de uitgangspunten van de Omgevingswet. Volgens deze wet mag u geen schade toebrengen aan beschermde dieren en planten. Dat betekent bijvoorbeeld dat u beschermde dieren niet mag doden en hun nesten niet mag beschadigen. In de Soortendatabase van het Rijk vindt u welke soorten beschermd zijn. Sommige dieren zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen. In een land als Nederland waar veel mensen wonen, is goede bescherming van de natuur belangrijk. Gaat het goed met de natuur, dan is er ook meer ruimte voor economische en maatschappelijke activiteiten.

Onder de werking van de soortbescherming vallen circa 930 dier- en plantensoorten. Alle inheemse zoogdieren, vogels, amfibieën, en reptielen zijn beschermd. Tevens hebben een aantal planten, vissen, insecten en ongewervelden een beschermde status. Voor de in het wild voorkomende planten en dieren geldt bovendien de algemene zorgplicht (art. 1.11). Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantensoorten niet worden, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting- of vaste rust of verblijfplaatsen mogen niet opzettelijk worden beschadigd of vernield. Habitatrichtlijnsoorten mogen tevens niet opzettelijk worden verstoord. Beschermde planten mogen niet opzettelijk

van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. De verbodsbepalingen staan vernoemd in onderstaand kader.

Verbodsbepalingen

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Bron: Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen, Ministerie van Economische Zaken

De werkingssfeer is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft de beschermde soorten overal in Nederland bescherming.

Beschermde soorten – met (Provinciale) vrijstelling:
Voor deze soorten geldt een vrijstelling van een of meerdere verbodsbepalingen (zoals bijvoorbeeld het vangen van dieren en/of het vernielen van vaste verblijfsplaatsen. Voor deze soorten is derhalve in veel gevallen geen ontheffing nodig. Wel geldt ten aanzien van deze soorten de zorgplicht, die eveneens van de Wet natuurbescherming uitgaat.
Soorten die vallen onder de vrijstelling betreft over het algemeen (en dus per Provincie verschillend) onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals algemene muizen- en spitsmuizen, de woelrat, de egel, ree en vos, algemene amfibiesoorten, waaronder de bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander.

Overige ‘nationaal beschermde’ soorten:
Voor deze soorten geldt voor ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer een mogelijkheid voor ontheffing, welke aan drie criteria wordt getoetst: er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en ‘doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort’. Voor deze soorten is derhalve een ontheffing nodig of kan gewerkt worden met een goedgekeurde gedragscode.

Soorten die vallen onder dit nationale beschermingsregime vallen betreft onder andere algemene zoogdiersoorten, zoals Das en Boommarter, algemene amfibieën en reptielen, zoals Alpenwatersalamander en Hazelworm, flora zoals Schubvaren en Bokkenorchis en vissoorten waaronder de grote modderkruiper. Daarnaast geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Habitatrichtlijnsoorten:
Voor deze soorten geldt het zwaarste beschermingsregime en is voor ruimtelijke ontwikkeling geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht. Voor deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd, welke aan drie criteria wordt getoetst: er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Wel kan als voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang ook bij ruimtelijke ontwikkeling gewerkt worden met een goedgekeurd gedragscode. Daarnaast geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht. Tot dit beschermingsregime horen o.a. alle vleermuissoorten, de bever, otter, noordse woelmuis, verschillende amfibiesoorten waaronder rugstreeppad en kamsalamander.

Vogelrichtlijnsoorten:
Alle vogels zijn in Nederland gelijk beschermd. Voor deze soorten geldt het zwaarste beschermingsregime en is voor ruimtelijke ontwikkeling ook geen vrijstelling mogelijk van de ontheffingsplicht. Voor deze soorten dient een ontheffing te worden aangevraagd, welke aan drie criteria wordt getoetst: er is sprake van een in of bij wet genoemd belang, er is geen alternatief en 'doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. Wel kan als voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang ook bij ruimtelijke ontwikkeling gewerkt worden met een goedgekeurd gedragscode. Daarnaast geldt ook voor deze soorten de algemene zorgplicht.

Zorgplicht
Voor alle in het wild voorkomende plant- en diersoorten, dus ook voor onbeschermde en beschermde soorten die zijn vrijgesteld geldt wel de ook 'algemene zorgplicht'. Deze zorgplicht houdt in dat initiatiefnemer passende maatregelen moet nemen om schade aan beschermde gebieden en in het wild voorkomend plant en diersoorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

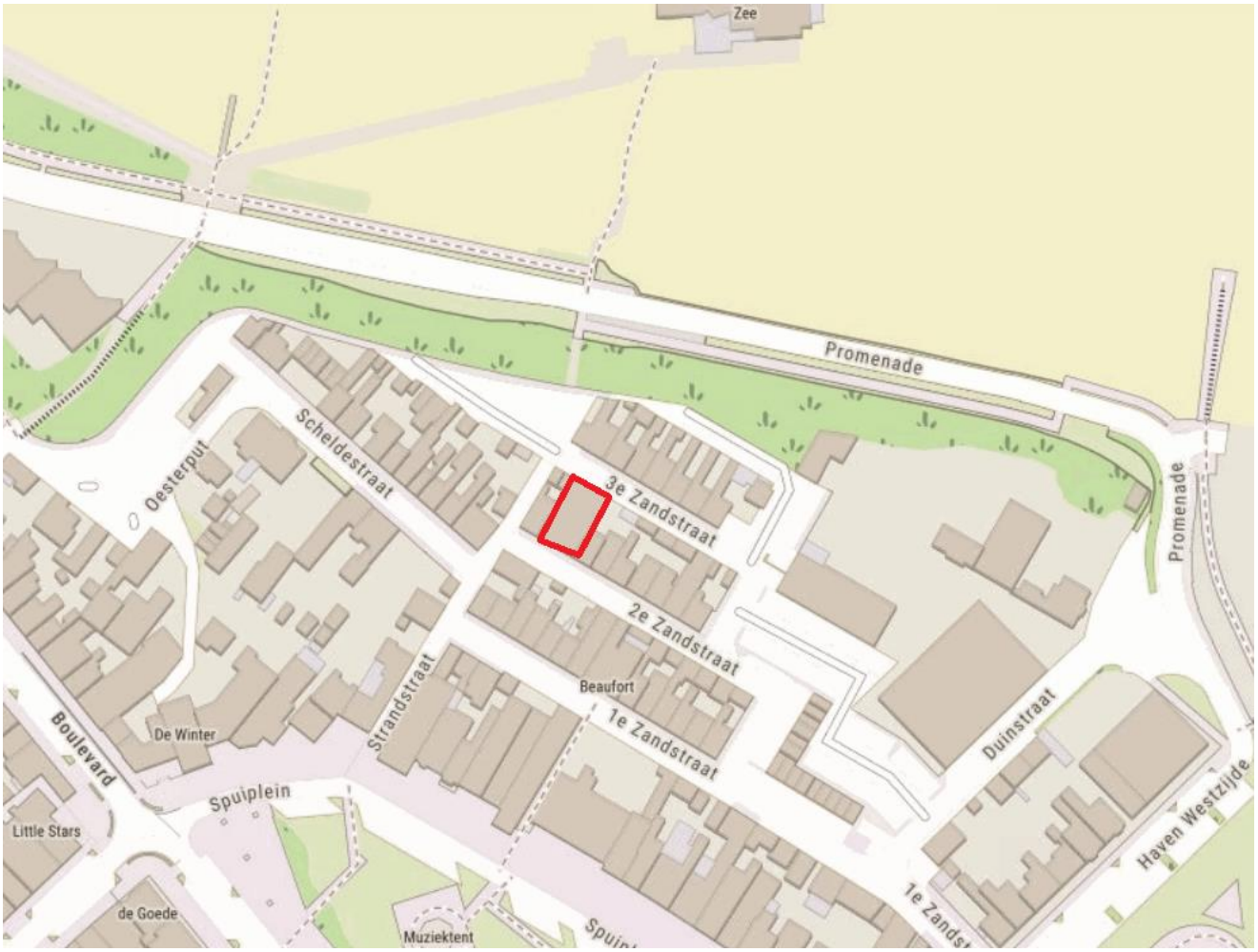
De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en diersoorten als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een locatie in die periode bouwrijp wordt gemaakt, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren of amfibieën die in winterslaap gaan. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen genomen te worden om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te voorkomen (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen of terreindelen af te zetten en het werk ter plaatse stil te leggen). Ecologische begeleiding kan hierin voorzien.

1.3 Afbakening plangebied en werkwijze

Het plangebied is weergegeven in figuur 1. Het plangebied is het gebied waar de werkzaamheden zullen plaatsvinden (rood aangegeven).

Figuur 1. Plangebied (rood).



Figuur 2. Luchtfoto plangebied.



Het plangebied is bezocht op 14 maart 2024. Daarnaast zijn lokale verspreidingsatlassen geraadpleegd, zijn gegevens opgevraagd en zijn openbare websites geraadpleegd.

1.4 Opzet beoordeling

De opzet van deze beoordeling is als volgt. In hoofdstuk 2 is een korte beschrijving gegeven van het plangebied en de voorgenomen activiteit. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de te verwachten en de aangetroffen natuurwaarden in het gebied. Deze gegevens zijn vervolgens geïnterpreteerd en beoordeeld in relatie tot de voorgenomen activiteit.

2 Beschrijving huidige situatie en voorgenomen activiteiten

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie. Het plangebied waar deze beoordeling op van toepassing is, is weergegeven in figuur 1.

Het plangebied is gelegen in Breskens. De omgeving bestaat uit bebouwd gebied. Ten noorden van het plangebied ligt de zeedijk en is er de Westerschelde.

Het gebouw betreft een voormalig café op de begane grond. Daarboven is een appartement.

De werkzaamheden bestaan uit het slopen van bebouwing en het realiseren van nieuwbouw. De nieuwbouw wordt hoger dan de huidige bebouwing.

Foto 1. Plangebied.



Foto 2. Ruimte achter boeiboorden.



Foto 3. Plangebied.



3 Soortenbescherming

Hieronder worden soorten vernoemd die in en nabij het plangebied voorkomen. Vervolgens wordt uitgewerkt of er eventueel nadelige effecten te verwachten zijn.

3.1 Zoogdieren

Beschermde soorten: Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger.

Voorkomen / functie van het plangebied: *NDFF 15 maart 2024* en veldbezoek Het gebied is niet geschikt voor grondgebonden zoogdieren. Het is niet toegankelijk. Voor vleermuizen zijn mogelijke verblijfplaatsen. Dit betreft boeiborden waarachter ruimte is. Voor andere functies is het plangebied niet geschikt.
***Uit te voeren maatregelen*:** slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Nog niet bekend. Een nader onderzoek moet uitwijzen of er verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Nog niet bekend. Een nader onderzoek moet uitwijzen of er verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn.
Conclusie: De bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Voor grondgebonden zoogdieren is het niet geschikt.

3.2 Vogels

3.2.1 Broedvogels

De volgende broedvogels zijn in de omgeving van het plangebied vastgesteld: Houtduif, Holenduif, Ekster, Zwarte kraai, Kauw, Winterkoning, Heggenmus, Putter, Groenling, Vink, Merel, Koolmees, Zanglijster, Pimpelmees, Staartmees, Zwartkop, Turkse Tortel, *Spreeuw*, Tjiftjaf, Kneu, Groenling*, Zwarte roodstaart*, *Huiszwaluw***, Gierzwaluw Huismus.**

Vetgedrukt zijn soorten waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is.
Cursief zijn soorten uit categorie V (voor deze soort geldt dat er voldoende alternatieve moeten zijn)

Voorkomen / functie van het plangebied: Vogelatlas van Nederland, NDFF versie 15 maart 2024. Achter de boeiborden zijn mogelijkheden voor broedplaatsen voor oa gierzwaluw en huismus. De naastgelegen bebouwing is ook geschikt voor broedvogels. Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden kan een verstoring opleveren op broedende vogels. Broedlocaties van de gierzwaluw kunnen onbereikbaar worden. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of de gierzwaluw hier broedt.
Uit te voeren maatregelen: slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Bij sloop in de broedperiode kunnen broedvogels verstoord worden.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Sloop buiten de broedperiode. Indien er toch sloop in de broedperiode plaats gaat vinden dan dient er eerst een controle en vrijgave door een ecologisch deskundige plaats te vinden.
Conclusie: Achter de boeiborden zijn mogelijkheden voor broedplaatsen voor oa gierzwaluw en huismus. De naastgelegen bebouwing is ook geschikt voor broedvogels. Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden kan een verstoring opleveren op broedende vogels. Broedlocaties van de gierzwaluw kunnen onbereikbaar worden. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of de gierzwaluw hier broedt.

3.2.2 Watervogels

Er komen geen watervogels voor in het plangebied. Het is gelegen in de bebouwde kom. De meest nabij gelegen gebieden voor watervogels bevinden zich op meer dan 500 meter afstand.

Trekvogels en watervogels

Voorkomen / functie van het plangebied: *Nederland & Ganzenwerkgroep Zeeland.2022 NDFF versie 15 maart 2024;* *In het plangebied zelf komen geen watervogels voor. Er is geen water aanwezig en het terrein is verhard en er is veel menselijke verstoring.*
Uit te voeren maatregelen: slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): *Niet te verwachten.*
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie: *In het plangebied zelf komen geen watervogels voor. Het is gelegen in bebouwd gebied.*

3.3 Reptielen en Amfibieën

Er komend e volgende beschermde soorten voor in de omgeving:
Kleine watersalamander, groene kikker, gewone pad, bruine kikker.

Voorkomen en functie van het plangebied: Bron: website www.ravon.nl versie 15 maart 2024, NDFF versie 15 maart 2024. In het plangebied zijn geen potentiële voortplantingswateren en er is geen geschikt landbiotoop aanwezig. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het functionele leefgebied voor beschermde soorten.
Uit te voeren maatregelen: slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing. Er komen geen beschermde soorten voor.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing. Er komen geen beschermde soorten voor.
Conclusie: Er komen geen beschermde soorten voor in het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

3.4 Vissen

In het plangebied komen geen vissen voor.

Voorkomen en functie van het plangebied: *(Website Ravon versie 15 maart 2024, NDFF versie 15 maart 2024. Er is geen water in het plangebied. Het biotoop is ongeschikt.*
Uit te voeren maatregelen: slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie: *Geen negatieve effecten te verwachten.*

3.5 Ongewervelden

Voorkomen en functie van het plangebied: Vlinder- en Libellenwerkgroep 2003; Geene et. al. 2007; Wagenaar 2007. NDDF versie 15 maart 2024. www.verspreidingsatlas.nl versie 15 maart 2024 In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelde voor die beschermd worden.
Uit te voeren maatregelen: slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing.
Conclusie:
Geen negatieve effecten te verwachten.

3.6 Vaatplanten

In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.

Voorkomen en functie van het plangebied: *In het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Bron veldbezoek en Flora Zeelandica, NDFF versie 15 maart 2024. Er zijn geen geschikte biotopen (voedselarme akkers, schraalgraslanden of moerassen) waar beschermde soorten voor kunnen komen. Er zijn ook geen muren waarop beschermde muurplanten op kunnen groeien.*
Uit te voeren maatregelen: slopen van bebouwing.
Verboden handelingen (doden, vernielen, verstoren van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: *Niet van toepassing.*
Conclusie:
Er komen geen beschermde soorten voor in het plangebied.

4 Toetsing Natura 2000 (Vogelrichtlijn / Habitatrichtlijn) en Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Natura 2000/Natuurbeschermingswet
Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied, zie bijlage 1.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in Nederland is de Westerschelde & Saeftinghe. Dit is gelegen op meer 100 meter afstand. Tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied is bebouwing en een dijk met veel recreatie.

De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebieden is groot genoeg om geen negatieve effecten van trilling, geluid of optische verstoring te verwachten. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden worden niet aangetast. Een Aeriusberekening naar de effecten van stikstof mbt dit project behoort niet tot deze quickscan.

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)
Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), zie bijlage 1. Het meest nabij gelegen gebied is Westerschelde (Deltawateren). Dit is gelegen op circa 100 meter afstand.
Er is geen ruimteslag. Er is geen verstoring door licht, geluid of trilling. Er worden geen schadelijke stoffen uitgestoten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Het onderdeel bescherming Houtopstanden is niet van toepassing. Er wordt geen beplanting gekapt, bovendien ligt het gebied in de bebouwde kom.

Conclusie:
Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die zijn aangewezen in het kader van het NNZ. De gebieden zijn op voldoende afstand gelegen en de maatregelen zijn kleinschalig van aard.

5 Conclusies en aanbevelingen m.b.t. de uitvoering

Gepland is om op de locatie 2e Zandstraat in Breskens bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren. Het betreft een voormalig café met bovenwoning.
Er zijn boeiboorden waarachter mogelijkheden zijn voor verblijfplaatsen voor vleermuizen. Of deze daadwerkelijk voorkomen dient onderzocht te worden.

De bebouwing die gesloopt zal worden is geschikt voor broedvogels. De naastgelegen bebouwing is ook geschikt voor broedvogels. Het uitvoeren van sloopwerkzaamheden kan een verstoring opleveren op broedende vogels. Broedlocaties van de gierzwaluw en huismus kunnen onbereikbaar worden. Een nader onderzoek dient uit te wijzen of de gierzwaluw en huiszwaluw hier broeden.

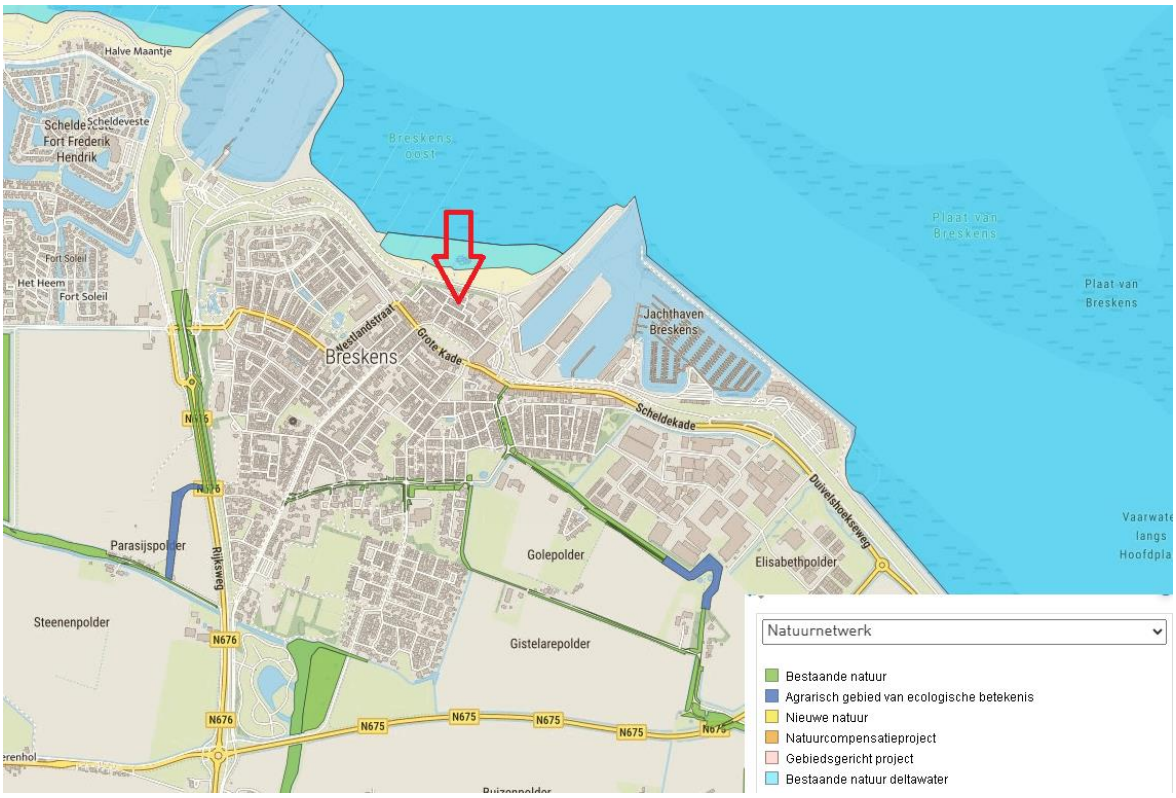
Voor andere beschermde soorten is de bebouwing niet geschikt.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van Natura 2000 liggen niet in de nabijheid. Ze liggen op voldoende afstand. Er zijn geen effecten te verwachten.
De afstand tussen het plangebied en het Natuurnetwerkgebied is voldoende groot om geen negatieve effecten van trilling, geluid of optische verstoring, milieuvreemde stoffen te verwachten.
Het onderdeel bescherming Houtopstanden is niet van toepassing. Het gebied is gelegen in de bebouwde kom en er wordt geen beplanting gekapt. Het onderdeel bescherming houtopstanden is niet van toepassing.

Bijlage 1

Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur).



Natura 2000.


0.1 km
Promenade
Keerdam
Promenade
Westhavendam
Oesterput
Scheldestraat
2e Zandstraat
2e Zandstraat
Beaufort
1e Zandstraat
Strandstraat
Duinstraat
Haven Westzijde
De Winter
Boulevard
Spuiplein
Little Stars
de Goede
Muziektent
Spuiplein
1e Zandstraat