

Berenschot

Haalbaarheidsstudie zeecruise Amsterdam

Programmateam Inrichtingsplan

28 OKTOBER 2025

Intern vertrouwelijk

Doel

Het college van Amsterdam heeft besloten dat de zeecruise vertrekt van de huidige locatie, Passenger Terminal Amsterdam (PTA) aan de Veemkade, met het jaar 2035 als streefdatum

In dit besluit is nog geen keuze gemaakt over een nieuwe locatie voor de zeecruise binnen de grenzen van de gemeente, afhankelijk van de haalbaarheid van verplaatsing naar de Coenhaven.

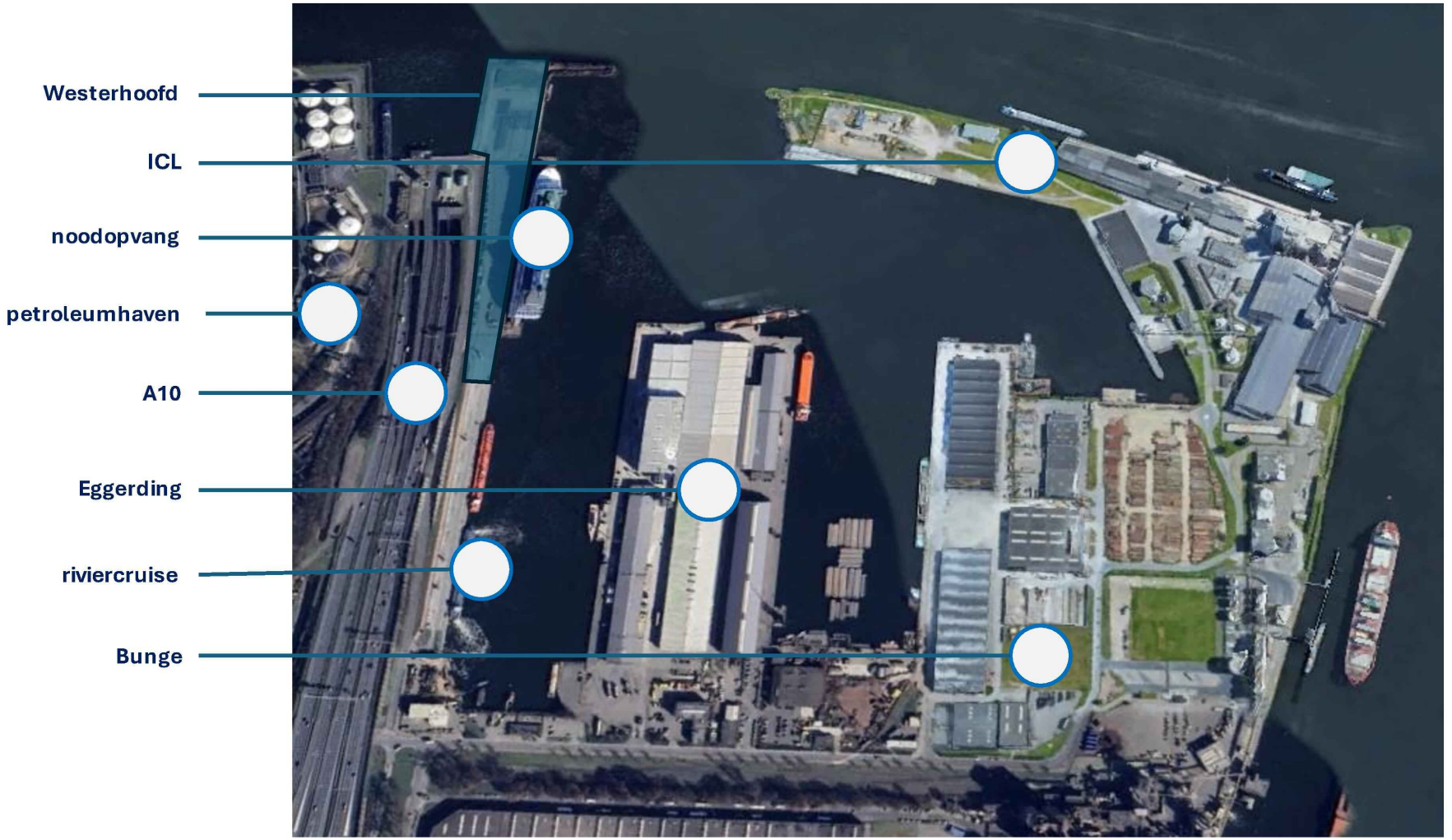
Deze studie beantwoord grofweg drie hoofdvragen:

- Is het juridisch-planologisch haalbaar?
- Is het financieel haalbaar?
- Is verplaatsing in tijd haalbaar?

Blik op de huidige locatie: Veemkade



Blik op de nieuwe locatie: Westerhoofd



Uitgangspunten PTA

- Twee varianten in toe te voegen volume
  - Toevoeging bouwvolume binnen UNESCO-richtlijn
  - Toevoeging bouwvolume ruimtelijk ingepast

- Drie variaties in invulling programma
  - Kantoor- en woonfunctie (conform beleid)
  - Kantoor- en woonfunctie (gemaximaliseerd)
  - Hotel (nieuw-voor-oud-regeling)

- Gebruik van de Veemkade: ruimte vrijspelen voor de binnenvaart of riviercruise

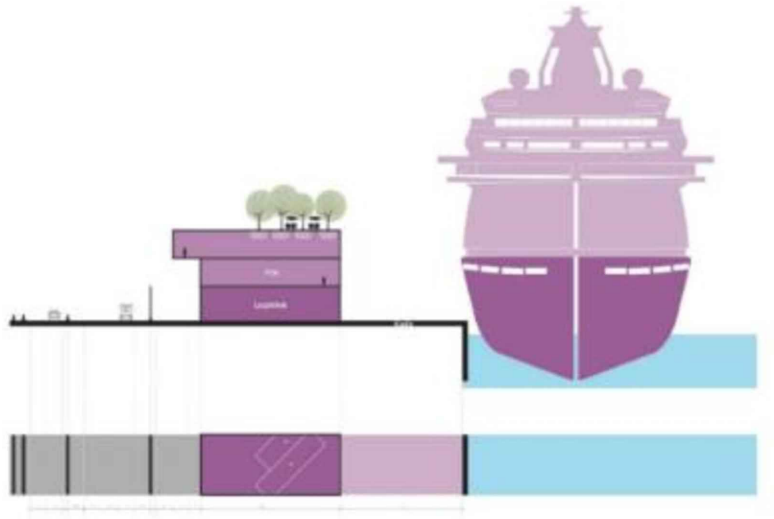
- Ombouw van de walstroomvoorziening

Uitgangspunten Coenhaven

Westerhoofd: één schip per keer, 100 calls en walstroom

Actualiseren en bijwerken eerdere kostenopzet:

- Afsnuiten van de vingerpier
- Kademuren wél meegenomen
- Bouwkundige nieuwbouw PTA-terminal
- Actualisatie van opslagpercentages
- Geen aanvullingen voor bereikbaarheid van Westerhoofd



Drie varianten:

- Alleen een terminal
- Terminal met bedrijfsruimten
- Terminal met kantoren

Woningen op Westerhoofd zeer lastig, kantoren (en hotels) meer haalbaar

- Een zeecruise wordt gezien als een varend object en tijdelijk verblijfsmiddel: de milieuzonering vanuit de omliggende risicobronnen is niet van toepassing op het schip zelf
- Woningbouw is zeer lastig realiseerbaar op het Westerhoofd zonder omliggende, huidige bedrijven in te perken, zowel in de Coenhaven als de Petroleumhaven.
- Kantoren of hotels zijn naar verwachting al meer haalbaar. Deze functies zijn niet geluid-, maar bijvoorbeeld wel geurgevoelig. Ook worden eisen gesteld en een onderzoeksplicht vanuit omgevingsveiligheid.
- Voor kortdurende verblijfsfuncties is de inschatting dat dit mogelijk is, zoals een ontvangsthal, horeca voor reizigers, opslag, facilitaire ruimtes, afhaalpunten en veiligheidscontroles.
- Stikstof is ook voor de zeecruise een potentiële spelbreker

De business case wordt nader toegelicht

- Eerdere kostenramingen zijn geactualiseerd, geïndexeerd en bijgewerkt op basis van de hiervoor genoteerde uitgangspunten.

- We gaan bij de berekeningen uit van een integrale business case, rekening houdend dat de gemeente Amsterdam de enige aandeelhouder is van het Havenbedrijf.

- In het overleg wordt de business case nader toegelicht.

De streefdatum van 2035 is haalbaar

- Van besluit tot oplevering van de terminal dient rekening te worden gehouden met een periode van circa negen jaar.
- Dat betekent dat bij een besluit begin 2026 het reëel is dat de cruise in 2035 kan aanmeren aan het Westerhoofd, rekening houdende met bezwaar en procedures.
- Een onherroepelijk plan is eind 2029 mogelijk, maar er zijn risico’s met betrekking tot de mer-procedure, stikstof, beschermde soorten en de doorlooptijden bij de Raad van State.
- Voor de uitvoering gaan we uit van een bouwtijd van drie jaar. In totaal betekent dit dat eind 2033 / begin 2034 de bouw van de terminal aan het Westerhoofd klaar kan zijn.