



water als bouwgrond

De grondprijs stijgt. Het waterpeil stijgt. De populatie stijgt. Architect Koen Olthuis maakte de optelsom en kwam tot de conclusie: wonen op water is de toekomst. Hij begon watervilla's te ontwerpen. Met succes. Zelfs vanuit Dubai stromen de opdrachten binnen: of hij een roterende drijvende toren van honderd meter hoog wil maken.

Tekst ELLEN LEIJSER Fotografie RIK BRAUNE



H

Het is een onooglijk pandje in een grauwe woonwijk van Rijswijk. In deze voormalige buurtsuper maakt architect Koen Olthuis spectaculaire ontwerpen. Specialiteit van zijn Waterstudio.NL: waterwoningen. Geen hippieachtige woonboten, maar hypermoderne comfortabele villa's. Een gat in de markt. Zelfs de machtigste man van Dubai, sjeik Mohammed bin Rashid Al Maktoum, is onder de indruk. Hij nodigde Olthuis en zijn team uit om meer dan vierhonderd watervilla's te ontwerpen. En daar bleef het niet bij. Een revolutionaire drijvende toren en een drijvende haven staan eveneens op het verlanglijstje van de sjeik, die een geschat vermogen beheert van 15 miljard dollar.

Olthuis is de pietje bell onder de architecten. Hij gaat zijn eigen gang, is innemend en een tikje baldadig. Hij gruwet van de stringente regelgeving in Nederland. Als een jonge hond (hij is van 1971) dertelt hij door de wereld van de bouwkunst. En hij geniet. Als hij op zijn computer zijn creaties laat zien, verzucht hij meermalen: "Dit is mooi, hè. Het is zo leuk om te doen." Om zijn woorden kracht bij te zetten, schetst hij met een dikke zwarte stift in een paar lijnen een watervilla. "Hier de buitenlijnen, daar een terras. We hangen de tweede verdieping erin, zo, en dan heb je hem." Alsof het kinderspel is. "Ik wil vormen maken die leesbaar zijn. Een kind dat leert lezen, moet eerst letters en woorden leren voordat hij het kan begrijpen. Dat is met architectuur precies hetzelfde. Als je niet weet hoe een gebouw is opgebouwd, kun je het niet natekenen. De vormen die wij maken, zijn vaak met een schets of een lijn terug te voeren. Ik houd van eenvoud en duidelijkheid."

Hoe komt een beginnend architect in het vizier van een van de rijkste mannen ter wereld? Olthuis grinnikt: "Ze wisten in eerste instantie niet hoe klein we zijn." Een team uit Dubai kwam naar Neder-

land voor een eerste kennismaking. "We nemen ze niet hier mee naartoe. We zijn niet gek. In een van onze waterwoningen hebben we een prachtige presentatie gegeven. We hadden een topkok ingehuurd en een boottochtje georganiseerd. Ze waren meteen helemaal verkocht."

Olthuis gelooft heilig dat het in zijn voordeel werkt dat hij een Nederlander is. "Over de hele wereld weet iedereen: Nederland, dat is het land met water en dijken, ze zullen er dus wel verstand van hebben." Onbedoeld heeft kroonprins Willem-Alexander met zijn keuze voor watermanagement goed

werk verricht voor de jonge architect. En ook Al Gore heeft een steentje bijgedragen aan zijn succes. Er wordt zelfs gefluisterd dat *Mister Climate himself* Olthuis heeft voorgedragen voor de beroemde lijst Most Influential People van *Time Magazine*. Olthuis prijkt op plek 122, boven zijn oude leermeester Rem Koolhaas. "Ik ga er niet van naast mijn schoenen lopen, hoor. Koolhaas is dé grote architect waar Nederland trots op moet zijn. Ik heb les van hem gehad, hij was een soort god. Ik heb nog geen donder gepresteerd. Al is het natuurlijk wel kicken om in dit rijtje te staan."





Laat de kappen maar smelten! Met deze watervilla's hoeven ze zich in IJburg binnenkort niet langer druk te maken om het stijgende water.

Krankzinnig plan

Het masterplan van de machthebber van Dubai is behoorlijk futuristisch. Kunstmatige eilanden verrijzen voor de kust van het oliestaatje, waar niet op een dollar meer of minder wordt gekeken. De eerste eilanden zijn in de vorm van een gigapalmboom. De tweede serie eilanden, waaraan Olthuis werkt, krijgt de vorm van Arabische woorden die tezamen een filosofisch gedicht verbeelden. Iets in de trant van: 'Je hebt een man met visie nodig om op water te kunnen schrijven. Niet iedereen die op een paard rijdt is een jockey. Grote mannen nemen grotere risico's.' Olthuis: "Het schijnt dat de sjeik een visioen heeft gehad over dit gedicht. Het is belangrijk voor hem. Er komt een lichtlijn omheen, dus vanuit de lucht is het ook 's nachts te lezen."

Voor architecten is een dergelijk krankzinnig plan geweldig. "We hebben al een hele serie waterwoningen ontworpen", zegt Olthuis terwijl hij op zijn computer de ontwerpen aanklikt. Mooie, strakke designhuizen met grote tuinen met zwembad. "Deze eerste serie vonden ze niet Arabisch genoeg. Ze wilden iets meer tierlantijntjes. De woningen kosten rond de miljoen euro. Verder komen er hotels, villawijken en sportparken."



Waterwoningen naar Arabische snit.

Ronduit trots is Olthuis op het ontwerp van de haven. "In de haven van Dubai komen nu zo'n dertig cruiseschepen per jaar. Ze willen naar honderd. Elk is goed voor een miljoen euro omzet. Een grote *money maker* dus. We hebben de drijvende haven bedacht, net buiten de kust. Die is zo groot dat de Queen Elisabeth II, tot nog

toe het grootste schip ter wereld, er drie keer terecht kan. Zevenhonderd bij zevenhonderd meter, niet voor te stellen, hè?"

Een andere noviteit is de roterende drijvende toren van meer dan honderd meter hoog. Als een modern markeringspunt, een soort vuurtoren van de 21^{ste} eeuw, doemt het op voor de kust. "Een >



Zo moet de drijvende haven voor de kust van Dubai eruit komen te zien.

roterende toren op het land is al eerder gemaakt. Dat is echt moeilijk. Er moeten wielen onder, de wrijving moet opgelost worden. Op water heb je nauwelijks wrijving. Maar er zijn nog nooit zulke hoge woontorens op water gemaakt. Als je tenminste die in de offshore – torens op een platform waar vijfhonderd man terecht kunnen – niet meetelt.” Samen met een aantal ingenieurs heeft Olthuis een toren ontworpen die nooit meer dan twee meter uit het lood komt te staan, ongeacht de windkracht. “Hij draait één graad per minuut, dus in zes uur is hij compleet rond. Rondom wordt een ring gebouwd, een boulevard die groter is dan het centrum van Amsterdam.” Hij klinkt alsof hij niet gelooft wat hij zelf heeft bedacht.

De start van de bouw staat gepland voor eind 2008. “Al kan het altijd nog anders lopen. Maar zolang je geen ‘nee’ krijgt, is het een goed teken. Het heeft heel erg te maken met netwerken, connecties en de juiste personen kennen. We raken daar steeds meer bedreven in, zeker nu Dutch Docklands een kantoor in Dubai heeft.” Het Rotterdamse bedrijf (zie kader) geeft financieel steun aan de projecten van Olthuis’ Waterstudio.NL. “Voor mij is Dutch Docklands een soort mecenas. Je kunt wel ideeën hebben, maar als er geen partij is die in je gelooft, houdt alles op.”

Nobelprijs

Olthuis heeft bewondering voor de daadkracht van de sjeik. “Die man moet de Nobelprijs krijgen. Wat hij voor elkaar krijgt, is ongelooflijk. Zestig jaar geleden liepen er alleen nog kamelen. Nu is het een wereldstad, en over vijftig jaar is Dubai het zwaartepunt van de wereldeconomie.” Hij verdeidt het totalitaire bewind van de sjeik.

“Je hebt democratieën en je hebt dictaturen. Dubai valt meer onder dictatuur dan onder democratie, dat is zo. Een dictatuur is per definitie slecht. Maar een dictator die het beste met zijn land voorheeft, kan stappen zetten waar wij hier in het Westen tien, twintig jaar over doen. Zo heeft Dubai een enorme sprong kunnen maken.”

Niet alleen mensen met een golden creditcard profiteren van Olthuis’ creativiteit. De technieken die hij ontwikkelde voor Dubai, zet hij in voor projecten in Bangladesh. “We maken een soort safezone – simpele platformpjes, waar mensen en vee op kunnen. We verdienen er niets mee, maar het is wel leuk. Ik doe dit niet omdat ik het beste met de wereld voorheb, dat klinkt alsof ik de missverkiezing wil winnen. Wel vind ik het belangrijk genoeg om er energie in te steken. Het kost ons zo’n vier procent van onze tijd. Het is makkelijk om er bij te doen. Ik ben geen wereldverbeteraar.” ◀

HOLLANDSE DRIJVENDE EILANDEN OVER DE HELE WERELD

Koen Olthuis kan rekenen op de steun van het Rotterdamse Dutch Docklands. CEO Paul van de Camp: “Onze expertise is het ontwikkelen van drijvende eilanden. In Nederland zijn we gebonden aan allerlei regeltjes, daarom richten we ons op het buitenland. Momenteel zijn we in Dubai bezig met de ontwikkeling van 89 drijvende eilanden, die tezamen een Arabisch gedicht vormen. Het is de grootste drijvendebouwgrondopdracht ooit vergeven en betreft een oppervlakte van 300.000 m². Daarop komen restaurants, hotels, sportfaciliteiten... alles wat met *leisure* te maken heeft. Wij hebben naast ons kantoor in de Maasstad een vestiging in Dubai geopend. Van daaruit willen we de rest van de wereld veroveren.”

Wat is jullie aanpak?

“Om sterk voor de dag te komen hebben we Dutch Watervalley opgericht, een cluster van Nederlandse bedrijven met heel specifieke kennis die ons helpt topkwaliteit te realiseren. Onder meer Royal Haskoning, WL Delft en TNO maken er deel van uit. Wij sturen het geheel aan, nemen het initiatief in de jacht naar projecten. We hebben contacten met onder andere New York, Sydney, Melbourne, Mumbai en Singapore, en zijn concreet bezig met een drijvende parkeergarage voor Londen City Airport. In bijna alle gevallen ontwikkelen we in samenspraak met de gemeente; die weet immers waar behoefte aan is.”

Is het marktpotentieel groot?

“Ga maar na: ruim 80% van de grote steden ligt aan het water. En wie wil er niet een vrij uitzicht hebben? Dat kan niet overal. Wij maken dat mogelijk.”

Waarom niet baggeren?

“Steden zien de nadelen van baggeren. Er moet voldoende zand zijn. Je kunt niet ieder soort gebruiken. Zo is woestijnzand niet geschikt. Dan de diepte. Als het diep is, zoals bij New York of Monaco, is opspuiten geen optie; dat kost veel te veel geld. En het onderwaterleven gaat eraan – je spuit over koraalrif heen. Bij drijvend bouwen heb je dat niet. Bijkomend voordeel is dat je het altijd kunt weghalen of verplaatsen. En kijk naar wat er gebeurt bij Palmeiland. Door de aanleg daarvan is de stroming totaal veranderd. Het water zit gevangen in de vorm en dus is de kwaliteit ervan achteruitgegaan; het is nu groen in plaats van helderblauw. Bij ons is dat geen issue, bij drijvende eilanden beïnvloed je de stroming bijna niet.”

BJB

www.dutchdocklands.com



