

Eiland in aanbouw: In Dubai is niets onmogelijk

"The world has a new centre; Dubai shopping mall." Wie in Dubai het vliegtuig uitstapt maakt meteen kennis met de filosofie van deze bruisende stad. "Built around you", roepen de billboards je toe. Dubai draait om jou en de wereld draait om Dubai. Voor nuchtere Nederlanders zijn deze slogans misschien wat overdreven. Maar toch, er is iets gaande in Dubai en Nederlanders staan vooraan in de rij om bij te dragen aan de droom van Dubai. Deze droom kenmerkt zich vooral door een groot vertrouwen in een maakbare wereld. Een daverend optimisme. Wil je een sterke toerismesector ontwikkelen, maar kom je kustlijn te kort? Dan voeg je gewoon wat kilometers toe. Bijvoorbeeld door het bouwen van een kunstmatig eiland in de vorm van een palm.

Tekst Ludo Hekman en Karel Smouter

Dubai zelf is het beste voorbeeld van maakbaarheid. Dertig jaar geleden was het niet meer dan een dorp aan de Perzische golf met 30.000 inwoners, voornamelijk vissers. Nu is het een miljoenenstad met een imponerende skyline. Maar het meest prestigieuze voorbeeld van Dubai's maakbaarheid is waarschijnlijk toch het Jumeirah-eiland. Een kunstmatig eiland in de vorm van een palmboom. De stam is de toegangsweg naar het eiland en biedt plaats aan ruim 10.000 appartementen. Op de bladeren die als een palm uiteen waaieren worden 3000 villa's gebouwd en op de omringende dijk komen 24 hotels. De komende 10 jaar moeten er nog twee van deze palmeilanden worden gemaakt en op 300 eilandjes in de vorm van een wereldkaart kan binnenkort ook met de bouw worden begonnen. Op Jebel Ali, één van de andere Palm-eilanden, wordt met de voetpaden die daar worden aangelegd een veelzeggend gedicht van Dubai's voornaamste sheik neergelegd: "It takes a man of vision to write on water".

Iemand die ons toegang kan geven tot het eiland Palm Jumeirah - volgens de verkoopfolder het achtste wereldwonder - is Jeroen van der Geer. Hij is manager en medeoprichter van AA Properties. Dit bedrijf verkoopt villa's op een aantal van de palmbladeren aan voornamelijk Nederlandse en Belgische kopers. Jeroen verruult zijn pak voor een spijkerbroek en wij moeten een bouwhelm op. Dubai wil het project namelijk alleen in volle glorie aan het grote publiek tonen en heeft het terrein daarom tot verboden gebied verklaard. Wij moeten ons daarom als engineers voordoen.

Als we de palm oprijden vinden we een enorme bouwput. Overal zijn Indiërs, Chinezen en Pakistani aan het werk of aan het rusten. De takken waarop de huizen staan die Jeroen voor zijn kopers in de aanbidding heeft, bevinden zich in de laatste fase. Sommige huizen worden al bewaakt, het strand wordt geprepareerd, de palmbomen zijn geplant en in de zee aan de kustlijn wordt kunstmatig koraal

gekweekt. Er moet nog heel wat gebeuren, maar in januari 2007, slechts 5 jaar na de start van de bouw van het eiland, kunnen de eerste kopers hun huis betrekken.

Hoe doe je dat, een eiland bouwen?

In Dubai begint alles bij Sjeik Mohammed bin Rashid Al Makhtoum. Hij is de officiële heerser van Dubai, wordt in de volksmond 'the Ruler' genoemd en is vice-president van de Verenigde Arabische Emiraten. Hij is een visionair die van Dubai een stad wil maken die niet langer afhankelijk is van haar olie-inkomsten. Toerisme moet een nieuwe en belangrijke peiler worden van Dubai's toekomst. Dubai heeft 365 dagen per jaar zon en een prachtige kust. Om de effectiviteit daarvan te vergroten besloot hij de kustlijn te verlengen door de aanleg van deze eilanden. In november 2001 werd er begonnen en na twee jaar continu (24 uur per dag) baggeren lag het eerste nieuwe eiland voor de kust van Dubai – klaar om bebouwd te worden.

Aan de ontwikkeling van het eiland gingen jaren van research door verschillende instituten vooraf. Het in Dubai gevestigde Emirates Nortech Surveys werkte bijvoorbeeld met een schaalmodel om het effect van verschillende typen golven te testen. In een grote laboratoriumtank werden in willekeurig tempo golven losgelaten op het schaalmodel.

Het Delftse Waterbouwkundig Laboratorium (DWL) simuleerde met verschillende wiskundige modellen de invloed van getijdenstromingen op de buitendijk. Deze onderzoeken leidden tot het advies aan projectontwikkelaar Nakheel om openingen van 100 meter aan beide zijden van de buitendijk te maken, zodat het water rond de eilanden iedere twee weken ververst zou worden.

Tijdens de bouw van de buitenring werd ook al gewerkt aan het eigenlijke eiland. Dat kan op verschillende manieren legt Cyp Hendrikse uit. Hij is manager op het project 'Palm Jumeirah' bij Van Oord een bedrijf dat groot is geworden door de bouw aan de Nederlandse Deltawerken "Nadat het zand elders is opgezogen kan het op drie manieren worden gedumpt. We kunnen dumpen door de bodemdeuren te gebruiken. Maar we kunnen ook rainbowen, door het zand te mengen met water en het dan door de lucht te spuiten. Ten slotte kunnen we walpersen. We persen dan het zand gemengd met water door een drijvende leiding naar de plaats van bestemming." Het was een klus waar tijdens de piekperiode duizend mensen in verschillende shifts 24 uur per dag mee bezig waren. "De omvang was dan ook de grootste uitdaging", vertelt Hendrikse, "want er was wel tijdsdruk." Als al het materiaal dat hiervoor verplaatst is gebruikt zou worden voor een twee meter dikke muur, dan zou die muur drie keer rond de wereld kunnen cirkelen."

Ogespoten zand zal na verloop van tijd echter inklinken. Dat brengt risico's van verzakking met zich mee. Om dit proces voor te zijn werd gebruikt gemaakt van 'vibrocompaction'. Dit is een methode waarbij een soort heipaal de grond in wordt getrild en vervolgens water onder hoge druk in de grond spuit. Het principe is simpel. De trilling en het water zorgen er voor dat de bodem een compactere structuur krijgt, waardoor het geschikter is om op te bouwen. "Het is indrukwekkend", zegt Jeroen als we er langs rijden, "je ziet de grond voor je ogen met centimeters inzakken."

Gevolgen voor zee en natuur

Natuurlijk steken ook kritische geluiden de kop op, omdat bijvoorbeeld de

ecologische gevolgen niet te overzien zijn. Vooral het koraal waar Jebel Ali overheen is gebouwd roept kritiek op. Maar ook de gevolgen van verandering in stroming en watertemperatuur roept zorgen op bij ecologen.

Maar net als de toerismesector is ook het leven in zee maakbaar, moeten de ontwikkelaars hebben gedacht. In een van de attracties de 'snorkler's cove' zal iedere dag een staaf goud van een kilo verstoppt worden, zodat duikers onderwater een schat kunnen zoeken. Ook worden enkele schepen tot zinken gebracht om aan het romantische beeld van duiken te voldoen. De projectontwikkelaar Nakheel zegt de schade aan de natuur te compenseren en belooft in haar folder zelfs de bloei van nieuwe ecosystemen. Voor de bouw van de eilanden is daarom gekozen voor rotsen in plaats van beton en voor zand uit de zee in plaats van woestijnzand. Bovendien wordt er over de buitenring constant 15 volt stroom geleid, waardoor de groei van koralen wordt gestimuleerd. Uiteindelijk zal deze kunstmatige omgeving nieuwe soorten vis en ander onderwater leven aantrekken, zodat het rif en de soortenrijkdom alleen maar zullen groeien.

Terwijl we over het eiland terug rijden vertelt Jeroen waarom hij denkt dat Dubai haar beloftes zal nakomen. "Laatst heeft Dubai voor 7 miljard het havenbedrijf P&O gekocht. Ze gaan een tweede luchthaven bouwen die de grootste ter wereld moet gaan worden en ze waren hoofdsponsor van het WK voetbal. Het is lang niet alleen toerisme: ook op het gebied van handel, kunst en onderzoek wil Dubai tot de top behoren. De Palm is daarnaast het meest spraakmakende en prestigieuze project van Dubai. Je kunt nergens anders een appartement kopen waarbij je op het strand uitkomt als je naar beneden gaat. Ja, als het zo door gaat dan zit ik hier nog wel 10 jaar."

Kader 1

Starter in Dubai

Jeroen van der Geer (25) wilde na zijn vwo eigenlijk, net als zijn vader, geneeskunde gaan studeren. Maar de loting maakte dit onmogelijk. Daarom koos hij uiteindelijk voor een private etiquette opleiding in Zutphen, "omdat je daar altijd iets mee kunt". Dat bleek te kloppen. Hij kon kiezen voor een baan als private assistant (P.A.) in Nederland, maar koos voor de uitdaging van de veeleisende Arabische wereld. Hij mocht aan de slag in het enige 7-sterren hotel ter wereld, het Burj al arab in Dubai. Mede dankzij het goede imago van de Nederlanders bouwde hij daar in een jaar tijd een waardevol netwerk op. Er deden zich een aantal mogelijkheden voor nieuwe banen voor, onder andere als P.A. van gefortuneerde Arabieren, maar hij ging een jaar werken voor een investeringsmaatschappij. Daarna richtte hij samen met twee anderen het huidige AA Properties op.

Hij heeft wel wat suggesties voor starters op de arbeidsmarkt die ook overwegen om in de Arabische wereld te gaan werken of ondernemen. "Zorg eerst dat je hier ergens aan de slag kan, ook al is het niet de baan die je in eerste instantie zoekt. Op afstand krijg je geen voet tussen de deur, dus je moet echt hier langskomen om een baan te vinden. Neem een baan aan, dek de kosten en kijk van daaruit de kat uit de boom. Je kan hier makkelijk en informeel contacten leggen. Daardoor kan iedereen het ver schoppen, ook zonder opleiding."

Kader 2

Groot, groter, grootst

Dubai's Bizarre Records Top 5

1. Het 'hoogste aantal vermeldingen in het Guinness Recordboek' (editie 2007)
2. Dubailand: een park ter grootte van de stad met o.a. de Mall of Arabia (1276 winkels)
3. 20 á 25 % van alle hijskranen op aarde staat momenteel in Dubai
4. The Dubai Tower - De hoogste toren ter wereld (bijna 750 meter, gereed in 2008)
5. Skiën in de woestijn: SkiDubai is de grootste skihal met hotel ter wereld