

# Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control Proposal Summary

Owner: Land Man Inc. c/o Shawn McDonald  
Applicant: Zanderplan Inc. c/o Tracy Zander & Chris Clarke  
Applicant Address: P.O. Box 20148 Perth, ON K7H 3M6  
Applicant E-mail: [tracy@zanderplan.com](mailto:tracy@zanderplan.com)  
Applicant Phone Number: 613-264-9600

File N°: D01-01-23-0002, D02-02-23-0008 & D07-12-23-0011  
Comments due date: September 8, 2023  
Development Review Planner: Sean Harrigan  
Ward: Ward 20 - Osgoode  
Ward Councillor: George Darouze

---

## Site Location

2545 9<sup>th</sup> Line Road.

## Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received an Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application to convert the existing buildings from a mushroom growing operation to soil packaging with potential for future leaf and yard waste composting.

This application amends the Official Plan.

## Proposal Details

The subject property is located northeast of the Village of Metcalfe along the northeastern side of 9<sup>th</sup> Line Road. The property is less than 500 metres north of the intersection of 9<sup>th</sup> Line Road and Victoria Street and about 1.3 kilometres south of the intersection of 9<sup>th</sup> Line Road and Pana Road.

The subject site is approximately 14.28 hectares with 330.57 metres of frontage along 9<sup>th</sup> Line Road. The property currently contains several existing buildings which vary in size, orientation and building material. Multiple paved areas are currently located throughout the site which provide a mix of parking spaces and outdoor storage. The existing buildings were utilized for an agricultural operation for the growing of mushrooms. Composting of yard and agricultural waste also occurred within one of the partially covered buildings to support the mushroom growing operation.

The lands surrounding the subject property are primarily vacant, consisting of lands zoned as Mineral Reserve, treed land, and lands used for farming operations. A few residential dwellings are situated further southeast of the subject site.

The Official Plan Amendment, Zoning By-law Amendment and Site Plan Control application proposes to redevelop the subject site to establish an industrial facility to support manufacturing, packing and the distribution of soil for gardening purposes. The site will use the existing buildings located on site including the current office building located near the front lot line and two concrete cast buildings located near the centre of the property. The remaining buildings may be used for future operations depending on the growth of the business.

No changes are proposed to the existing buildings, services, grades, parking, or drive aisles as part of this application. The only proposed exterior modifications are the addition of trees along the front lot line to provide a visual buffer from the road.

The subject property is currently designated as Rural Countryside as per Schedule B9- Rural Transect of the Official Plan and zoned RU – Rural Countryside Zone, both of which do not permit the scale of industrial activity and composting activity. To accommodate the repurposing of the existing buildings, the proposed Official Plan Amendment would re-designate the property to Rural Industrial and Logistics designation and the proposed Zoning By-law Amendment would rezone the property to Rural General Industrial (RG).

## **Related Planning Applications**

D01-01-23-0002 (Official Plan Amendment)

D02-02-23-0008 (Zoning By-law Amendment)

D07-12-23-0011 (Site Plan Control)

## **Roadway Modifications**

N/A

## **Timelines and Approval Authority**

The “On Time Decision Date”, the target date the Official Plan and Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Agriculture and Rural Affairs Committee, is October 5, 2023. A decision on the Site Plan Control application will follow the Agriculture and Rural Affairs Committee and Council deliberation on the Official Plan and Zoning By-law Amendment application.

## **Submission Requirements**

### Official Plan and Zoning By-law Amendment

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal.

If a person or public body does not make oral submissions at a public meeting or make written submissions to the City of Ottawa before approval is given, the person or public body may not be

added as a party to the hearing of an appeal before the Ontario Land Tribunal unless, in the opinion of the Tribunal, there are reasonable grounds to do so.

### **Request to Post This Summary**

If you have received this notice because you are the owner of a building within the area of the proposed development, and the building has at least seven (7) residential units, it is requested that you post this notice in a location visible to all of the residents.

### **Stay Informed and Involved**

1. Register for future notifications about this application and provide your comments either by mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D01-01-23-0002, D02-02-23-0008 & D07-12-23-0011 in the subject line.
  - a. Please note, comments will continue to be accepted and considered after the initial comment period due date noted above. However, comments received after the above date may not be reflected in the staff report.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at **[ottawa.ca/devapps](http://ottawa.ca/devapps)**.
3. If you wish to be notified of the decision on the application, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

**Sean Harrigan**, Development Review Planner  
Planning, Real Estate and Economic Development Department  
City of Ottawa  
110 Laurier Avenue West, 4<sup>th</sup> Floor  
Ottawa, ON K1P 1J1  
Tel.: 613-580-2424, ext. 23489  
[Sean.harrigan@ottawa.ca](mailto:Sean.harrigan@ottawa.ca)

# Résumé de la proposition de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation

Propriétaire : Land Man Inc., att. : Shawn McDonald

N<sup>os</sup> de dossier : D01-01-23-0002, D02-02-23-008 et D07-12-23-0011

Requérant : Zanderplan Inc., att. : Tracy Zander et Chris Clarke

Date limite des commentaires : 8 septembre 2023

Adresse du requérant : CP 20148, Perth (Ontario) K7H 3M6

Urbaniste : Sarah McCormick

Courriel du requérant : [tracy@zanderplan.com](mailto:tracy@zanderplan.com)

Quartier : 20 – Osgoode

N<sup>o</sup> de tél. du requérant : 613-264-9600

Conseiller du quartier : George Darouze

---

## Emplacement

2545, chemin 9<sup>th</sup> Line

## Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu des demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation ayant pour objet de permettre de changer l'utilisation des bâtiments existants, qui passerait d'exploitation de culture des champignons à une entreprise d'emballage de terre et peut-être, éventuellement, de compostage des feuilles et des résidus de jardinage.

Cette demande concerne également le Plan officiel.

## Détails de la proposition

L'emplacement visé se trouve au nord-est du village de Metcalfe, sur la bordure nord-est du chemin 9<sup>th</sup> Line. Il est situé à moins de 500 mètres au nord de l'intersection du chemin 9<sup>th</sup> Line et de la rue Victoria, et à environ 1,3 kilomètre au sud de l'intersection des chemins 9<sup>th</sup> Line et Pana.

Couvrant une superficie d'environ 14,28 hectares, il présente une façade de 330,57 mètres sur le chemin 9<sup>th</sup> Line. Il est occupé par plusieurs bâtiments de superficie, d'orientation et de matériaux variés. De nombreuses zones asphaltées sont réparties sur l'emplacement et servent au stationnement et à l'entreposage extérieur. Les bâtiments ont servi à la culture des champignons. L'un des bâtiments partiellement couverts a également servi au compostage des feuilles et des résidus de jardinage, une activité associée à la culture des champignons.

Les terrains entourant l'emplacement sont essentiellement vacants et sont soit désignés Zone de réserve de granulat minéral, soit arborés ou soit utilisés à des fins agricoles. On aperçoit quelques habitations plus au sud-est de l'emplacement.

Les demandes de modification du Plan officiel, de modification du Règlement de zonage et de réglementation du plan d'implantation permettraient de réaménager l'emplacement pour y implanter une installation industrielle de fabrication, d'emballage et de distribution de terre de jardinage. Les bâtiments présents sur place seront utilisés pour cette exploitation, notamment l'immeuble de bureaux situé près de la ligne de lot avant et deux bâtiments en béton coulé situés vers le centre de la propriété. Les autres bâtiments pourraient être utilisés pour des activités futures, en fonction de la croissance de l'entreprise.

Aucun changement n'est proposé aux bâtiments, aux services, au nivellement, au stationnement ou aux allées de circulation dans le cadre de cette demande. Les seules modifications extérieures proposées concernent la plantation d'arbres le long de la ligne de lot avant, qui créeraient un écran visuel depuis la rue.

Le bien-fonds visé est actuellement désigné Zone d'espace rural à l'annexe B9 – Transect du secteur rural – du Plan officiel et RU – Zone d'espace rural, deux désignations qui ne permettent pas une activité industrielle de cette échelle ou une activité de compostage. Pour permettre le changement de vocation des bâtiments existants, la modification du Plan officiel attribuerait à la propriété une désignation de Zone industrielle et logistique du secteur rural, et la modification du Règlement de zonage ferait passer la désignation à Zone d'industrie générale rurale (RG).

## **Demandes d'aménagement connexes**

D01-01-23-0002 (modification du Plan officiel)

D02-02-23-0008 (modification du Règlement de zonage)

D07-12-23-0011 (réglementation du plan d'implantation)

## **Modifications aux chaussées**

S.O.

## **Calendrier et pouvoir d'approbation**

La « date de décision en temps voulu », c'est-à-dire la date limite à laquelle la demande sera considérée par le Comité de l'agriculture et des affaires rurales de la Ville, est fixée au 5 octobre 2023. La décision relative à la demande visant la réglementation du plan d'implantation suivra l'étude de la demande de modification du Plan officiel et du Règlement de zonage par le Comité et le Conseil.

## **Exigences de soumission**

### Modification du Plan officiel et modification du Règlement de zonage

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa avant que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire.

Si une personne ou un organisme public ne présente pas d'observations orales lors d'une réunion publique ou ne présente pas d'observations écrites à la Ville d'Ottawa que l'approbation ne soit accordée, cette personne ou cet organisme public ne peut pas être joint en tant que partie à l'audition d'un appel dont est saisi le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, à moins qu'il n'existe, de l'avis de ce dernier, des motifs raisonnables de le faire.

### **Demande d'affichage du présent résumé**

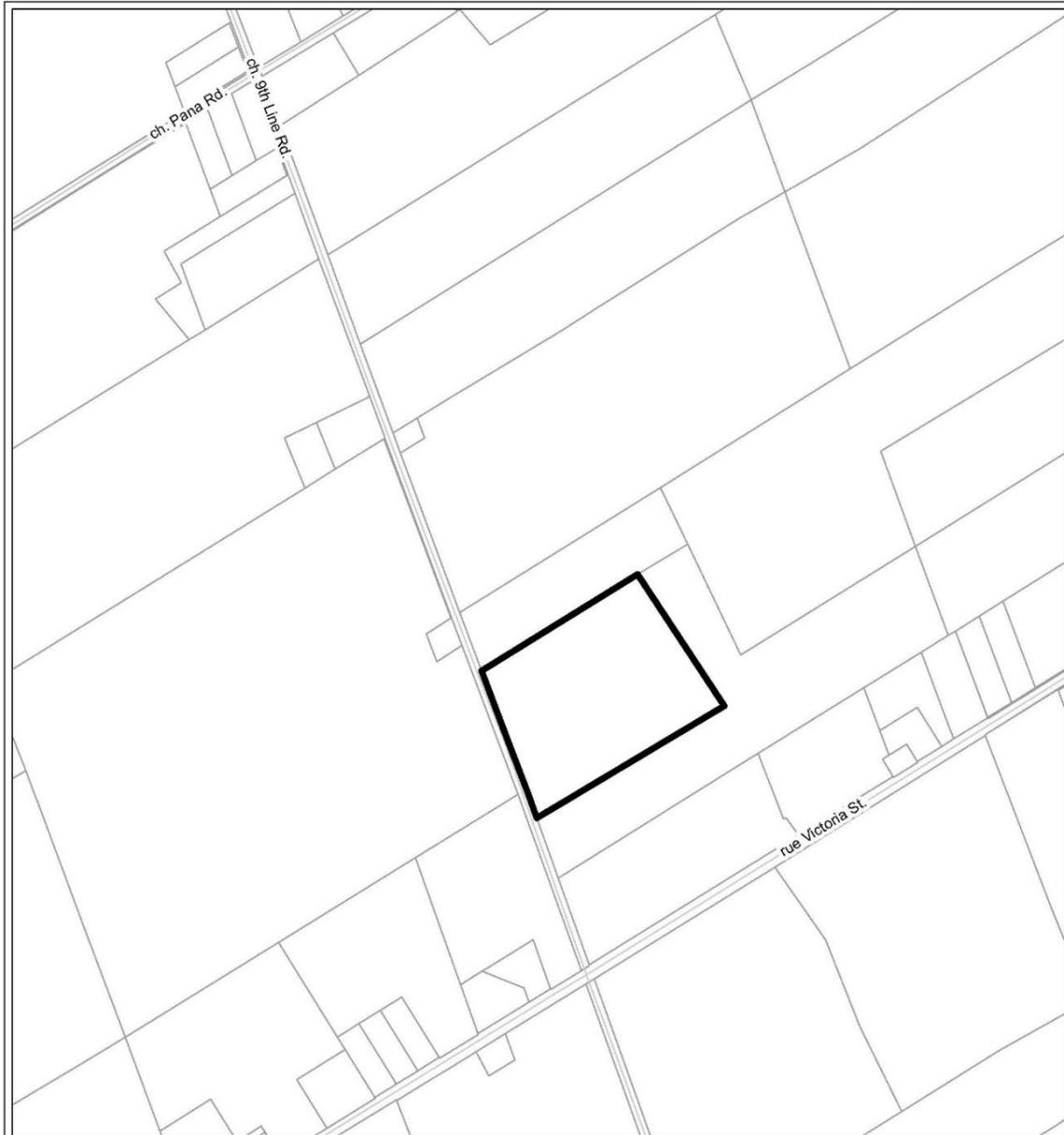
Si vous recevez cet avis parce que vous êtes propriétaire d'un immeuble situé dans la zone de l'aménagement proposé et comptant au moins sept (7) unités d'habitation, vous êtes tenu d'afficher cet avis à la vue de tous les résidents de l'immeuble.

### **Restez informé et participez**

1. Inscrivez-vous pour recevoir des avis futurs au sujet de cette demande et transmettre vos observations soit en envoyant le formulaire d'inscription de cette trousse par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant les n<sup>os</sup> de dossier D01-01-23-0002, D02-02-23-0008 et D07-12-23-0011 dans la ligne objet.
  - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés et examinés après la date limite de commentaires susmentionnée. Toutefois, les commentaires reçus après cette date ne seront pas nécessairement pris en compte dans le rapport du personnel.
2. Accédez en ligne aux études et aux plans présentés concernant la présente demande à **[ottawa.ca/demdam](http://ottawa.ca/demdam)**.
3. Si vous voulez être avisé de la décision concernant la demande, vous devez m'en faire la demande par écrit. Vous trouverez mes coordonnées ci-dessous.
4. Si vous avez des questions, veuillez communiquer avec moi.

**Sarah McCormick**, urbaniste responsable des projets d'aménagement  
Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique  
Ville d'Ottawa  
110, avenue Laurier Ouest, 4<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1P 1J1  
Tél. : 613-580-2424, poste 24487  
[Sarah.McCormick@ottawa.ca](mailto:Sarah.McCormick@ottawa.ca)

# Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE SITE PLAN / PLAN DE EMPLACEMENT OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL	
D02-02-23-0008 D07-12-23-0011 D01-01-23-0002	23-0600-X	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> <span><b>2545 chemin 9th Line Road</b></span> </div>	
I:\CO\2023\Zoning\9th_line_2545\...Ver2 <small>©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers                  All rights reserved. May not be produced without permission.                  THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY.</small> <small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et                  à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans                  autorisation. DÉCI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2023 / 06 / 23			