

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: West Ottawa Land Holdings Inc.

File N°: D02-02-22-0087

Applicant: Jonah Honn, Holzman Consultants Inc.

Comments due date: October 30, 2022

Applicant Address: 311 Richmond Road, Suite 203, Ottawa ON

Development Review Planner: Molly Smith

Ward: 4 - Kanata North

Applicant E-mail: jbonn@firstbay.ca

Ward Councillor: Cathy Curry

Applicant Phone Number: 613-761-2088

Site Location

8605 Campeau Drive

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to construct a gas bar with five fuel islands, and a single storey building containing a convenience store and drive-through restaurant. The proposed building will have a gross floor area of approximately 288 square metres. 19 parking spaces are proposed.

Proposal Details

The subject lands, municipally known as 8605 Campeau Drive, are located south of Campeau Drive and east of Palladium Drive, as shown on the attached Location Map.

The subject property measures approximately 9,064 square metres in size and is currently vacant. Surrounding land uses include the Tanger Outlets directly to the south and east, and a variety of commercial and industrial uses and vacant lands slated for commercial and industrial uses within the Kanata West Business Park to the north and west.

The proposed gas bar will consist of five fuel islands under a 5.5-metre-high canopy. The proposed convenience store and drive-through restaurant building has a gross floor area (GFA) of 288 square metres and contains a drive-through restaurant with a GFA of 84 square metres, and a convenience store with a GFA of 183 square metres. A total of 19 vehicle parking spaces, including one barrier-free space, are provided. The site is accessible via an existing access off of Palladium Drive that is shared with Tanger Outlets, an access that connects the development to the Tanger Outlets parking lot, and an access off of Campeau Drive. The proposed development will occupy a 5,541 square metre portion of the site; a smaller 3,524 square metre portion of the site has been set aside for future development.

Related Planning Applications

There is an ongoing Site Plan Control application, file number: D07-12-21-01555

Roadway Modifications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date a decision will be made by the Planning, Real Estate and Economic Development Department on the Plan of Subdivision application is will be late 2022 or early 2023 once new meeting dates are determined after the municipal election in October.

Submission Requirements

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. D02-02-22-0087 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.
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.

Molly Smith, Development Review Planner
Planning, Real Estate and Economic Development Department
City of Ottawa



110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 25910
molly.smith@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

Propriétaire : West Ottawa Land Holdings Inc.

N° de dossier : D02-02-22-0087

Requérant : Jonah Honn, Holzman Consultants Inc.

Date limite des commentaires : 30 octobre 2022

Adresse du requérant : 311, chemin Richmond, bureau 203, Ottawa (Ontario)

Urbaniste : Molly Smith

Quartier : 4 - Kanata North

Courriel du requérant : jbonn@firstbay.ca

Conseiller du quartier : Cathy Curry

N° de tél. du requérant : 613-761-2088

Emplacement

8605, promenade Campeau

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet de permettre la construction d'un poste d'essence comprenant cinq îlots de distribution, et d'un bâtiment de plain-pied abritant un dépanneur et un restaurant avec service au volant. Ce bâtiment aura une surface de plancher hors œuvre brute d'environ 288 mètres carrés. Dix-neuf places de stationnement seraient créées.

Détails de la proposition

Le terrain visé, situé au 8605, promenade Campeau, se trouve au sud de la promenade Campeau et à l'est de la promenade Palladium, comme l'illustre la carte de localisation ci-jointe.

D'une superficie d'environ 9 064 mètres carrés, il est actuellement vacant. Aux alentours, on retrouve le centre commercial Tanger Outlets directement au sud et à l'est, et une variété d'utilisations commerciales et industrielles ainsi que des terrains vacants destinés à accueillir des utilisations commerciales et industrielles occupant le parc d'affaires de Kanata-Ouest au nord et à l'ouest.

Le poste d'essence proposé comprendra cinq îlots de distribution aménagés sous un porche d'une hauteur de 5,5 mètres. Le dépanneur et le restaurant avec service au volant totaliseraient une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) de 288 mètres carrés, c'est-à-dire une SHOB de 84 mètres carrés pour le restaurant avec service au volant et une SHOB de 183 mètres carrés pour le dépanneur. Au total, 19 places de stationnement pour véhicules, dont une sans obstacle, sont prévues. L'emplacement est accessible par une entrée donnant sur la promenade Palladium et partagée avec le centre commercial Tanger Outlets, une entrée reliant l'aménagement à l'aire de stationnement du centre commercial Tanger Outlets et une entrée donnant sur la promenade Campeau. L'aménagement proposé

occupera une zone de 5 541 mètres carrés de l'emplacement; une partie plus petite de 3 524 mètres carrés est réservée à un aménagement futur.

Demandes d'aménagement connexes

Une demande de réglementation du plan d'implantation, numéro de dossier D07-12-21-01555, est en cours d'examen.

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 Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique rendra sa décision à l'égard de la demande d'approbation de plan de lotissement, est fixée à la fin de 2022 ou au début de 2023, lorsque de nouvelles dates de réunion auront été déterminées après les élections municipales prévues en octobre.

Exigences de soumission

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.

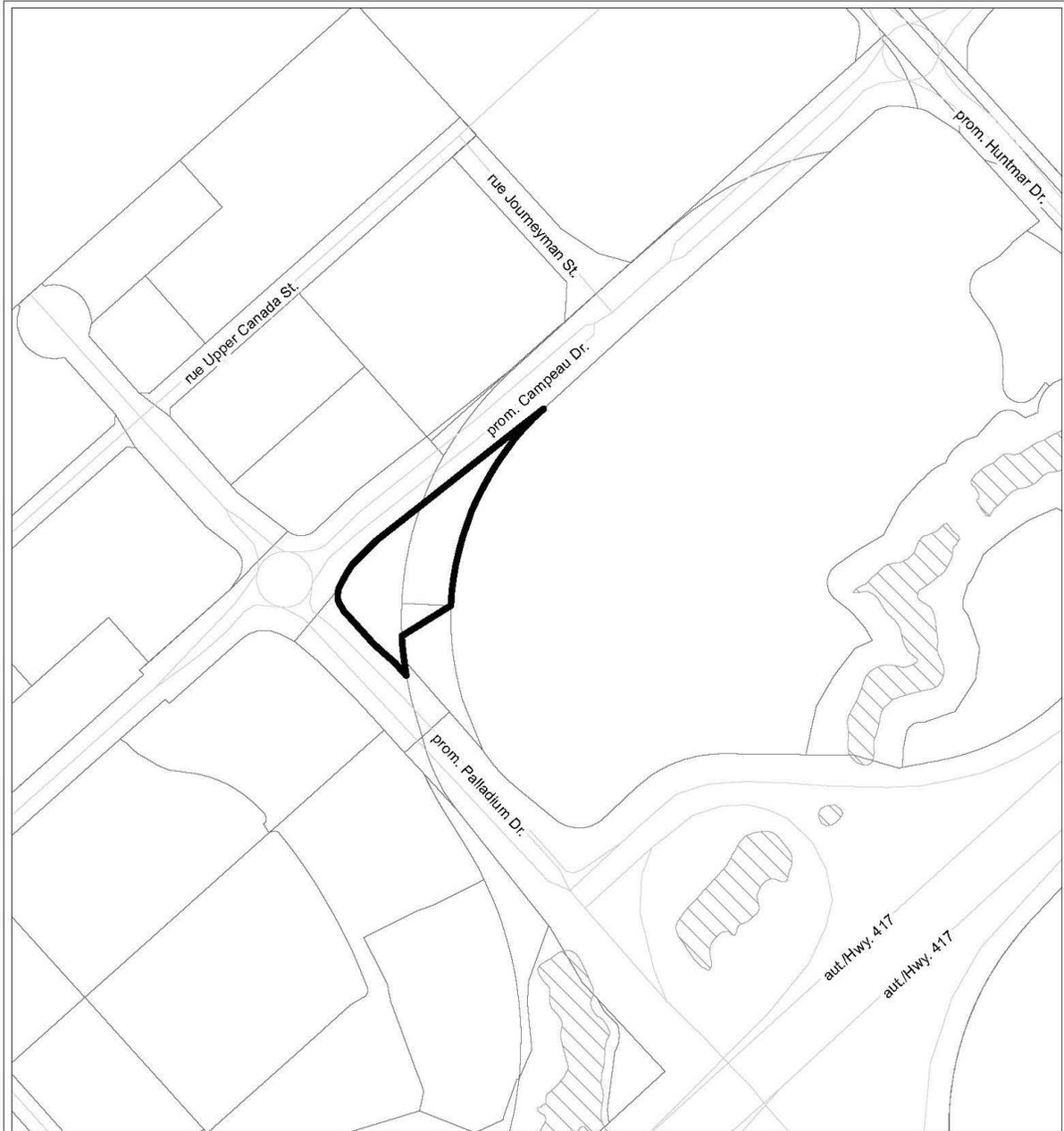
Restez informé et participez

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 le n° de dossier D02-02-22-0087 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.

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.

Molly Smith, 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^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 25910
molly.smith@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-22-0087	22-0902-D	8605 prom. Campeau Drive	Existing Flood Plain (Section 58) / Plaine inondable (Article 58)
I:\CO\2022\ZKP\Campeau_8605			
<small>©Parcel data is owned by Teranet 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 appartient à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>			
REVISION / RÉVISION - 2022 / 09 / 15			