

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

File Number: D02-02-24-0074

Date: January 8, 2025

Applicant: Adam Thompson

Comments due date: January 22, 2025

Applicant E-mail: a.thompson@novatech-eng.com

Planner: Kelby Lodoen Unseth

Applicant Phone Number: 613-254-9643

Ward: 3 - Barrhaven West

Owner: Zena Investment Corporation

Ward Councillor: David Hill

Site Location

4175 Strandherd Drive.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to establish additional permitted uses to the site such as, but not limited to, Retail Store, Place of Worship, Drive-through facility, Automobile Dealership.

Proposal Details

The site is located on the southwest corner of the intersection of Strandherd Drive and Systemhouse Street.

The site is 5.27 hectares in size, with Strandherd Drive running along the east side of the property and residential uses to the east, Systemhouse Street borders the northern property line with retail uses to the north. The O'Keefe Drain runs along the west side of the property and beyond that is undeveloped lands designated for industrial and logistics development. South of the property are more commercial and retail uses, primarily automobile dealerships.

The application has been submitted to expand the type of uses to be permitted on the site, which include: Animal care establishment, Animal hospital, Artist studio, Automobile dealership, Automobile rental establishment, automobile service station, Car wash, Click and collect facility, Community centre, Community health and resource centre, Drive-through facility, Gas bar, Library, Payday loan establishment, Place of worship, Retail food store, Retail store, Storefront industry, Warehouse. The site is zoned IP[2298] (Business Park Industrial), however the updated Official Plan has designated the lands Mixed Industrial, which looks to encourage a broad range of non-residential uses and create a transition between residential areas and areas of industrial and logistics.

Access to the site is concered from both Systemhouse Street and Strandherd Drive with a central parking lot.

Related Planning Applications

N/A

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the Zoning By-law Amendment application will be considered by the City’s Planning and Housing Committee, is February 28, 2025.

Submission Requirements

If a person or public body would otherwise have an ability to appeal the decision of Council of the City of Ottawa to the Ontario Land Tribunal but the 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.

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. D02-02-24-0074 in the subject line.
 - a. Please note, comments will continue to be accepted 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.

Kelby Lodoen Unseth, Development Review Planner
Planning, Development, and Building Services Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext. 12852
Kelby.LodoenUnseth@ottawa.ca

Résumé de la proposition de modification du Règlement de zonage

N° de dossier : D02-02-24-0074

Date : 8 janvier 2025

Requérant : Adam Thompson

Date limite des commentaires : 22 janvier 2025

Courriel du requérant : a.thompson@novatech-eng.com

Urbaniste : Kelby Lodoen Unsth

N° de tél. du requérant : 613-254-9643

Quartier : 3 - Barrhaven-Ouest

Propriétaire : Zena Investment Corporation

Conseiller : David Hill

Emplacement

4175, promenade Strandherd

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification du Règlement de zonage ayant pour objet d'autoriser de nouvelles utilisations sur cet emplacement, notamment mais sans s'y limiter un magasin de détail, un lieu de culte, un service au volant et un concessionnaire automobile.

Détails de la proposition

L'emplacement se trouve à l'angle sud-ouest de la promenade Strandherd et de la rue Systemhouse.

Couvrant une superficie de 5,27 hectares, ce terrain est bordé à l'est par la promenade Strandherd et des habitations, et au nord par la rue Systemhouse et des commerces de détail. Le drain O'Keefe coule le long de la limite ouest de la propriété et on peut observer, au-delà, des terrains non aménagés destinés à des utilisations industrielles et de logistique. Au sud de la propriété, on retrouve d'autres utilisations commerciales et de vente au détail, essentiellement des concessionnaires automobiles.

La demande a été présentée en vue d'autoriser les utilisations supplémentaires suivantes sur cet emplacement : un établissement de soins des animaux, un hôpital vétérinaire, un atelier d'artiste, un concessionnaire automobile, une agence de location d'automobiles, une station-service, un lave-auto, un service Cliquer et Collecter, un centre communautaire, un centre de ressources et de santé communautaires, un service au volant, un poste d'essence, une bibliothèque, un établissement de prêt sur salaire, un lieu de culte, un magasin d'alimentation au détail, un magasin de vente au détail, une industrie ouverte au public et un entrepôt. L'emplacement est désigné IP[2298] (Zone industrielle de parc commercial), bien que le Plan officiel, dans sa version actualisée, le désigne Zone industrielle mixte, un zonage destiné à favoriser la présence d'une vaste gamme d'utilisations non résidentielles et à créer une transition entre les secteurs résidentiels et ceux occupés par des utilisations industrielles et de logistique.

On accéderait à l'aire de stationnement centrale de l'emplacement par la rue Systemhouse et la promenade Strandherd.

Demandes d'aménagement connexes

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 la planification et du logement de la Ville, est fixée au 28 février 2025.

Exigences de soumission

Si une personne ou un organisme public avait par ailleurs la capacité d'interjeter appel de la décision de au Conseil municipal de la Ville d'Ottawa devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire, mais que la personne ou l'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, la personne ou l'organisme public n'a pas le droit d'interjeter appel de la décision.

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, la personne ou l'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 D02-02-24-0074 dans la ligne objet.
 - a. Veuillez noter que les commentaires seront encore acceptés 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.

Evode Rwagasore, urbaniste responsable des projets d'aménagement
Direction générale des services de la planification, de l'aménagement et du bâtiment
Ville d'Ottawa



110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage
Ottawa (Ontario) K1P 1J1
Tél. : 613-580-2424, poste 16483
Evode.Rwagasore@ottawa.ca

Location Map/ Carte de l'emplacement



LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

D02-02-24-0074

24-1455-Y

I:\CO\2024\ZKP\Strandherd4175

©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

©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

REVISION / RÉVISION - 2025 / 01 / 03



4175 prom. Strandherd Drive



800 361-3636

Street-level View/ Vue au niveau de la rue

