

Zoning By-law Amendment Proposal Summary

Owner: 1850422 Ontario Inc. / Westboro Animal Hospital

Applicant: Bill Holzman, Holzman Consultants

Applicant Address: 1076 Castle Hill Crescent

Applicant Email: holzman@rogers.com

Applicant Phone Number: 613-226-1386

File N°: D02-02-18-0066

Date Submitted: July 10, 2018

Comments due date: August 20, 2018

Planner: Kimberley Baldwin

Ward Number - Name: 15 - Kitchissippi

Ward Councillor: Jeff Leiper

Site Location

348 Whitby Avenue and 364 Churchill Avenue North.

Applicant's Proposal

The City of Ottawa has received a Zoning By-law Amendment application to permit the continued use of 348 Whitby as a temporary animal hospital while the replacement building is constructed on the abutting lot known municipally as 364 Churchill Avenue North.

Proposal Details

The subject property, known municipally as 348 Whitby Avenue and 364 Churchill Avenue North, is situated southwest corner of Churchill Avenue North and Whitby Avenue, in the Westboro neighbourhood. The 558 square metre site forms an L-shaped lot with approximately 44 metres of frontage on Whitby Avenue, 10 metres of frontage on Churchill Avenue North, and approximately 20 metres of depth at its deepest point on Whitby Avenue. 348 Whitby Avenue is currently occupied by a two-storey detached dwelling and 364 Churchill Avenue North is occupied by a two-storey commercial building.

The surrounding area features predominantly low- and mid-rise buildings and a variety of uses. The buildings found north, east, and south of the site along Churchill Avenue North feature a variety of institutional, commercial and residential uses. Immediately west of the site along Whitby Avenue are a mix of low-density residential uses.

The site is currently zoned as General Mixed Use, Subzone 1, Exception 2125, which considers both properties as one lot for zoning purposes. The zoning exception permitted the use of 348 Whitby Avenue as an animal hospital and an animal care establishment for a temporary period from February 26, 2014 to February 25, 2017. The purpose of the zoning amendment application is to extend the temporary animal care establishment use at 348 Whitby for an additional three years.

The development associated with this zoning amendment application includes the demolition of the existing building and construction of a new two-storey animal care establishment at 364 Churchill Avenue North. While the new building is under construction, the animal hospital business will operate in the existing dwelling at 348 Whitby Avenue. When construction of the new building is complete, the dwelling will be demolished and a surface parking lot will be constructed. The intention is to merge the two lots together once all municipal approvals are in place.

Related Planning Applications

The initial planning applications for this redevelopment project, Zoning By-law Amendment (D02-02-13-0106) and a Site Plan Control (D07-12-13-0196), were approved in 2014. The temporary use by-law has since lapsed, and the applicant needs to resolve the zoning for the site before the Site Plan Control extension application (D07-12-18-0066) may be approved.

Timelines and Approval Authority

The “On Time Decision Date”, the target date the application will be considered by the City’s Planning Committee, is October 9, 2018.

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 the proposed by-law is passed, the person or public body is not entitled to appeal the decision of the Council of the City of Ottawa to the Local Planning Appeal 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 the proposed by-law is passed, the person or public body may not be added as a party to the hearing of an appeal before the Local Planning Appeal 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 Zoning By-law amendment, 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 faxing or mailing the notification sign-up form in this package or by e-mailing me and adding File No. D02-02-18-0066 in the subject line.
2. Access submitted plans and studies regarding this application online at ottawa.ca/devapps.
3. If you wish to be notified of the decision of Council on the proposed zoning by-law, you must make a written request to me. My contact information is below.
4. Should you have any questions, please contact me.

Kimberley Baldwin, Development Review Planner
Planning, Infrastructure and Economic Development Department
City of Ottawa
110 Laurier Avenue West, 4th Floor
Ottawa, ON K1P 1J1
Tel.: 613-580-2424, ext 23032
Fax: 613-580-6006
Kimberley.baldwin@ottawa.ca

Modification au Règlement de zonage Sommaire de la proposition

Propriétaire : 1850422 Ontario Inc./Westboro
Animal Hospital
Requérant : Bill Holzman, Holzman Consultants
Adresse du requérant : 1076, croissant Castle Hill
Courriel du requérant : holzman@rogers.com
N° de tél. du requérant : 613-226-1386

N° de dossier : D02-02-18-0066
Date de soumission : 10 juillet 2018
Date limite des commentaires : 20 août 2018
Urbaniste : Kimberley Baldwin
Quartier : 15 - Kitchissippi
Conseiller du quartier : Jeff Leiper

Emplacement

348, avenue Whitby et 364, avenue Churchill Nord

Proposition du requérant

La Ville d'Ottawa a reçu une demande de modification au Règlement de zonage afin de permettre l'utilisation continue du 348, avenue Whitby comme hôpital pour animaux temporaire pendant que le bâtiment de remplacement est construit sur le lot adjacent au 364, avenue Churchill Nord.

Détails de la proposition

Le bien-fonds en question, situé aux 348, avenue Whitby et 364, avenue Churchill Nord, se trouve à l'angle sud-ouest de l'avenue Churchill Nord et de l'avenue Whitby, dans le quartier Westboro. L'emplacement de 558 mètres carrés est un lot en forme de « L » ayant environ 44 mètres de façade sur l'avenue Whitby, 10 mètres de façade sur l'avenue Churchill Nord et environ 20 mètres de profondeur à son point le plus profond sur l'avenue Whitby. Le 348, avenue Whitby est actuellement occupé par une maison isolée de deux étages et le 364, avenue Churchill Nord est occupé par un immeuble commercial de deux étages.

Les environs se caractérisent principalement par des bâtiments de faible et de moyenne hauteur et une variété d'utilisations. Les bâtiments situés au nord, à l'est et au sud de l'emplacement visé le long de l'avenue Churchill Nord ont une gamme d'utilisations institutionnelles, commerciales et résidentielles. Immédiatement à l'ouest de l'emplacement visé, le long de l'avenue Whitby, se trouvent diverses utilisations résidentielles de faible densité.

L'emplacement est actuellement désigné Zone polyvalente générale, sous-zone 1, exception 2125; désignation qui traite les deux propriétés comme faisant partie d'un seul lot aux fins de l'application du règlement. L'exception prévoit que le 348, avenue Whitby puisse servir d'hôpital et d'établissement de soins pour animaux à titre temporaire, soit du 26 février 2014 au 25 février 2017. La demande de modification au Règlement de zonage est présentée dans le but de prolonger cette utilisation temporaire pour une durée supplémentaire de trois ans.

L'aménagement associé à cette demande de modification au Règlement de zonage comprend la démolition du bâtiment existant au 364, avenue Churchill Nord, afin de construire un nouvel établissement de soins pour animaux de deux étages. Pendant que le nouveau bâtiment est construit, l'hôpital pour animaux sera exploité dans l'habitation présente au 348, avenue Whitby. Lorsque la construction du nouveau bâtiment sera terminée,

l'habitation sera démolie et un parc de stationnement en surface sera construit. L'intention est de fusionner les deux lots une fois que toutes les approbations municipales auront été accordées.

Demandes d'aménagement connexes

Les demandes originales pour ce projet de réaménagement – modification au Règlement de zonage (D02-02-13-0106) et Réglementation du plan d'implantation (D07-12-13-0196) – ont été approuvées en 2014. Le règlement d'utilisation temporaire a depuis expiré et le requérant cherche à résoudre les questions de zonage avant que la demande de prolongation de la Réglementation du plan d'implantation (D07-12-18-0066) puisse être approuvée.

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'urbanisme de la Ville, est fixée au 9 octobre 2018.

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local.

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 le règlement proposé ne soit adopté, 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 d'appel de l'aménagement local, à moins qu'il n'existe, de l'avis de cette dernière, 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 visée par la proposition de modification au Règlement de zonage 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 télécopie ou par la poste, soit en m'envoyant un courriel et en ajoutant le n° de dossier D02-02-18-0066 dans la ligne objet.
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 du Conseil concernant la proposition de modification du Règlement de zonage, 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 Steve Gauthier, urbaniste responsable des projets d'aménagement.



Kimberley Baldwin

Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique
Ville d'Ottawa

110, avenue Laurier Ouest, 4^e étage

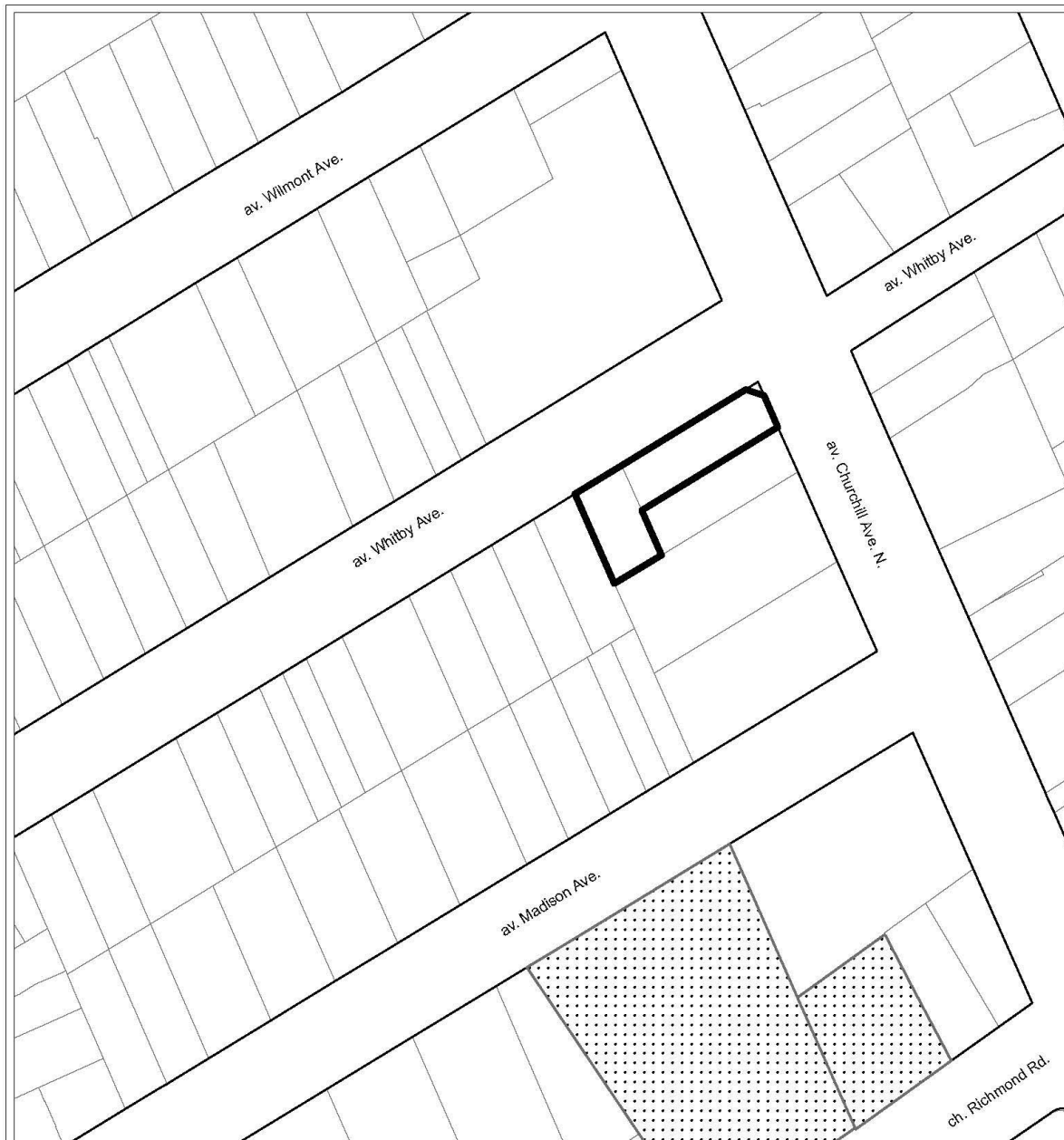
Ottawa (Ontario) K1P 1J1

Tél. : 613-580-2424, poste 23032

Télécopieur : 613-580-6006

Kimberley.Baldwin@ottawa.ca

Location Map / Carte de l'emplacement



		LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE	
D02-02-18-0066	18-0934-D	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 2px solid black; width: 40px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div> 348 av. Whitby Ave 364 av. Churchill Ave North </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> <div style="border: 1px dotted black; width: 40px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div> Heritage (Section 60) Patrimoine (Article 60) </div> </div>	
I:\COV2018\Zoning\Whitby_348_Churchill_364			
<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>		Entire map area is affected by the Mature Neighbourhoods Overlay (section 139) / Tout le secteur de la carte est touché par la Zone sous-jacente de quartiers établis (article 139)	
<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 - 2018 / 07 / 12			